

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY
DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA ZUŻYTĄ ZIMNĄ WODĘ
I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 poz. 1208);
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (tj. Dz.U. z 2020r., Nr 243 poz.2166);
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020r poz. 2028);
4. Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Technologii z dn. 22 marca 2019 w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (tj. Dz. u. z 2019 r. poz. 759);
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. u. z 2020 r. poz. 1333);
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Łodzi.
2. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę oraz odprowadzanie ścieków między ZWiK jako dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zamontowanych na przyłączach wody do budynków.
3. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych umożliwiających odczyt zdalny, a gdy nie jest to możliwe wg ryczału, o którym mowa § 4 pkt 2 i 3. Rozliczenie musi uwzględniać również rozliczenie kosztów zużytej wody wynikającej z różnicy wskazań między licznikiem głównym w budynku a sumą wskazań liczników indywidualnych, zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.

§ 2.

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Łodzi.
2. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego cenę 1m³ wody ustala się jako średnią ważoną cen w miesiącach z tego okresu.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku 1 raz w roku.
4. Za lokal wyposażony w wodomierz uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy **Prawo o miarach** to znaczy posiadające:
 - a. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar — okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej — 5 lat;
 - b. nienaruszoną plombę SM „Osiedle Młodych” na połączeniu śrubunkowym wodomierza z pionem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia, itp.;
 - c. wodomierz i nakładka radiowa nie noszą śladów działania zmierzającego do zafałszowania wskazań;
 - d. dokumentację montażową sporządzoną i przechowywaną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.
5. Na koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków składają się:
 - a. koszty zakupu zimnej wody łącznie z wodą przeznaczoną do podgrzania - wynikające z umowy z dostawcą;
 - b. koszty odprowadzenia ścieków - wynikające z umowy z odbiorcą (dostawcą);
 - c. opłata abonamentowa.

6. Użytkownik może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Reklamacje należy kierować do administracji osiedla.
7. Dokumenty dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za dany okres winny być przechowywane przez okres 3 lat (licząc od ostatniego dnia roku, w którym rozliczenie zostało dokonane).

A. ROZLICZENIE DLA LOKALI OPOMIAROWANYCH

§ 3.

1. Jednostką rozliczeniową dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali rozliczanych w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy umożliwiających zdalny odczyt jest - metr sześcienny (m^3) odczytywany z dokładnością do 2 miejsc po przecinku. Zużycie wody ustala się sumarycznym zużyciem wody zimnej i wody podgrzanej.
2. Rozliczenie należności za użytą wodę i odprowadzenie ścieków odbywa się na podstawie odczytu z obu liczników wg wzoru:
Ilość zużytej wody x aktualna stawka za $1m^3$ wody i ścieków.
3. Różnica między zużyciem wody wykazany przez licznik główny, a sumą zużycia wody wykazaną przez liczniki indywidualne w danym budynku podlega rozliczeniu proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych w danym budynku.

B. ROZLICZENIE DLA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH

§ 4.

1. Jednostką rozliczeniową dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach nieopomiarowanych /wg definicji z § 2 pkt.4 np.: brak wodomierzy, legalizacji lub uszkodzenia plomby / jest:
 - a. lokale mieszkalne - liczba osób zamieszkałych w budynku (z uwzględnieniem §.4 p. 4);
 - b. lokale niemieszkalne - lokal.
2. Dla lokali nieopomiarowanych w budynku zużycie wody ustala się według następującego ryczałtu ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z późniejszymi zmianami:
 - a. lokale mieszkalne - 5 % minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę w danym roku kalendarzowym / miesiąc / liczba osób;**
 - b. lokale niemieszkalne - 10 % minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę w danym roku kalendarzowym / miesiąc / lokal.**
3. Ryczałtowe rozliczenie należności za użytą wodę i odprowadzenie ścieków odbywa się wg wzoru :
 - a. lokale mieszkalne - ilość osób zamieszkujących lokal nieopomiarowany x ryczałt ustalony wg pktu.2a;
 - b. lokale niemieszkalne – lokal x ryczałt ustalony wg pktu.2b.

4. Jeśli w danym lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się tak jakby zamieszkiwała w nim 1 osoba.

§ 5

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje odpowiedzialny pracownik wskazany przez kierownika administracji lub firma zewnętrzna.

III. OPŁATY

§ 6.

1. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zaopatrzenia w wodę wodociągową oraz odprowadzania ścieków.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada średniemu miesięcznemu zużyciu wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej cenie na dzień rozliczania kosztów wody.
3. Dla lokali nieopomiarowanych w budynku zużycie wody zimnej ustala się zgodnie z §4 pkt.2 i 3, a wody ciepłej ustala się według następującego ryczału ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z późniejszymi zmianami:
 - a. **lokale mieszkalne - 10 % minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę w danym roku kalendarzowym / miesiąc/ liczba osób ;**
 - b. **lokale niemieszkalne - 15 % minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę w danym roku kalendarzowym / miesiąc/ lokal.**
4. W przypadku lokali niezamieszkałych minimalna opłata wynosi:
 - a. zimna woda – 1m^3 x aktualna stawka za 1m^3 wody i ścieków;
 - b. ciepła woda – $0,5\text{m}^3$ x aktualna stawka za 1m^3 wody ciepłej w budynku.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 7.

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody, regulowana jest w sposób następujący:
 - a. niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia;
 - b. nadpłatę można zaliczyć (z zastrzeżeniem pkt. c.) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu;
 - c. w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.

§ 8.

W skład opłat miesięcznych za rozliczaniem wody w lokalach mieszkalnych lub niemieszkalnych wchodzi:

1. Opłata stała w tym m.in. obsługa wodomierzy i ich legalizacja pobierana od każdego lokalu w zależności od ilości wodomierzy w danym lokalu. Wysokość opłaty ustala Rada Nadzorcza.
2. Opłata abonamentowa wynika z faktur Dostawcy wody.
3. Opłata na pokrycie kosztów wody gospodarczej, której wysokość ustala Rada Nadzorcza nie częściej niż raz w okresie rozliczeniowym. Różnicę między wpływami z w/w opłaty naliczonej użytkownikom lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami w poszczególnych budynkach przeznacza się na pokrycie rozliczenia niezbilansowanej wody.

IV. DOKONYWANIE ODCZYTÓW

§ 9.

1. Odczyty wskazań wodomierzy umożliwiających zdalny odczyt wody zimnej i ciepłej dokonywane są 1 raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego, przez pracownika administracji lub firmę zewnętrzną w celu ustalenia faktycznego zużycia wody. Odczyty wskazań realizowane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia.
2. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, Spółdzielnia po uzgodnieniu terminu z użytkownikiem lokalu, dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkownika.
3. W przypadku różnicy wskazań w stosunku do wcześniejszych odczytów może nastąpić kontrolne sprawdzenie wodomierzy.

V. ZASADY POSTĘPOWANIA W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 10.

Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, rozliczenie za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczone według średniego zużycia wody z ostatniego wiarygodnego odczytu wodomierza w tym lokalu. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.

§ 11.

1. W czasie przerwy w pracy wodomierza spowodowanej zgłoszonym do administracji osiedla uszkodzeniem, uszkodzeniem samoistnym, legalizacją lub naprawą koszty do rozliczeń określone są jedną z poniższych metod:
 - a. w przypadku zamontowania wodomierza zastępczego - według jego wskazań;
 - b. bez wodomierza zastępczego w okresie nie dłuższym niż 14 dni - w oparciu o średnie zużycie wody (zimnej i podgrzanej) przez mieszkańców lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - c. za dłuższe niż 14 dni wyłączenie z ruchu wodomierza opłata za wodę naliczana jest tak, jak dla lokali nieopomiarowanych (§ 4 pkt. 2 i 3).

2. W przypadku niezgłoszonego do Spółdzielni uszkodzenia wodomierza, awarii lub zerwania plomby - użytkownik będzie rozliczany - za okres od poprzedniego wiarygodnego odczytu do usunięcia przeszkód w dokonywaniu prawidłowego pomiaru wody wg zapisów § 4 pkt. 2 i 3, lecz nie mniej niż wynikałoby to ze wskazań wodomierza.
3. W przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania wymiany, legalizacji lub odczytu uzupełniającego, o którym mowa w § 9 w wyznaczonym terminie, lokal traktowany będzie jako nieopomiarowany i od następnego miesiąca opłata za wodę naliczana jest wg zapisów § 4 pkt 2 i 3, lecz nie mniej niż wynikałoby to ze wskazań wodomierza.

VI. MONTAŻ URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 12.

1. Montaż wodomierzy może być wykonywany wyłącznie na zlecenie Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić miejsce zamontowania urządzeń pomiarowych. Uzupełnienie zabudowy, glazury itp. po montażu użytkownik lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Po zainstalowaniu wodomierzy zostaje sporządzony protokół z numerami i stanem wodomierzy.
4. Koszty zainstalowania wodomierzy przez Spółdzielnię, łącznie z materiałem, w lokalach mieszkalnych obciążają użytkowników lokali, w których są instalowane. Koszty zainstalowania wraz z materiałem mogą być finansowane przez Spółdzielnię z funduszu remontowego Nieruchomości.
5. W przypadku wyznaczenia dodatkowego 3-ego terminu na montaż wodomierzy, koszty dodatkowej wizyty montera pokrywa użytkownik lokalu, w kwocie określonej w umowie na montaż między Spółdzielnią a Wykonawcą.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 13.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do:
 - a. udostępnienia lokalu w celu zainstalowania lub wymiany wodomierza, do obsługi gwarancyjnej, okresowych i nadzwyczajnych kontroli oraz w celu legalizacji;
 - b. nie dokonywania montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie;
 - c. nie dokonywania zmiany usytuowania wodomierza lub czasowego odłączenia od instalacji bez wiedzy i zgody Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych;
 - d. chronienia wodomierzy przed przypadkowym uszkodzeniem, zerwaniem, zniszczeniem plomb, zabrudzeniem, uszkodzeniem lub odłączeniem nakładki radiowej;
 - e. Natychmiastowego zgłaszania do Administracji uszkodzeń wodomierzy lub nakładki radiowej i innych przypadków powodujących potrzebę wyłączenia ich z ruchu.
2. Koszty naprawy, wymiany i sprawdzenia uszkodzonego wodomierza lub nakładki radiowej z winy użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.
3. W przypadku wykrycia uszkodzeń licznika dokonanych przez użytkownika lokalu, polegających między innymi na: uszkodzeniu nakładki radiowej, samowolnego zdjęcia wodomierza bez zgody Spółdzielni, zdjęcia lub uszkodzenia plomby, uszkodzenia miernika

poprzez przyłożenie magnesów neodymowych, mechaniczne zatrzymywanie liczydła, stosowanie by-pasów itp., równoznaczne jest z nielegalnym poborem wody, za który użytkownik obowiązany jest do zapłaty **kary umownej w kwocie odpowiadającej 50 % minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę w danym roku kalendarzowym** ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z późniejszymi zmianami. Kara umowna zwiększa saldo rozliczenia za zużytą wodę w tym okresie rozliczeniowym.

4. Użytkownik może w przypadku wątpliwości co do prawidłowej pracy wodomierza wnioskować do Spółdzielni o zlecenie wykonania ekspertyzy urządzenia przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy urządzenia koszt ekspertyzy oraz demontażu i ponownego montażu ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań koszty ekspertyzy i/lub wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca urządzenia, a po upływie okresu gwarancji koszty pokrywane są przez Spółdzielnię. Rozliczenie zużycia wody w okresie wyłączenia urządzenia z eksploatacji następuje zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 pkt.1

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 14.

- 1 Do obowiązków Spółdzielni należy zorganizowanie warunków umożliwiających przeprowadzenie wymiany legalizacyjnej wodomierzy w terminach wynikających z ustawy **Prawo o miarach**. Szczegółowy termin wymiany ustala Spółdzielnia.
W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia proponuje dodatkowy termin, który jest jednocześnie ostatnim realizowanym w ramach zorganizowanej centralnie akcji wymiany. Każdy późniejszy termin jest już terminem indywidualnym wykonywanym za dodatkową odpłatnością obciążającą użytkownika lokalu. Wodomierz bez ważnej legalizacji traci właściwości urządzenia pomiarowego, w rozumieniu ustawy Prawo o miarach, a jego wskazania nie są uwzględniane do rozliczeń.
- 2 Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto:
 - a. obsługa serwisowa wodomierzy lokalowych;
 - b. wymiana i legalizacja wodomierzy;
 - c. wymiana nakładek radiowych;
 - d. prowadzenie ewidencji wodomierzy i nakładek radiowych, jak też terminów legalizacyjnych;
 - e. pełna obsługa reklamacyjna wskazań wodomierzy;
 - f. zorganizowanie, a następnie nadzorowanie odczytów i rozliczeń wody realizowanych na zlecenie Spółdzielni przez Firmę rozliczeniową.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ PRZY ZMIANIE UŻYTKOWNIKA LOKALU

A. Lokale mieszkalne typu lokatorskiego

§ 15.

1. Użytkownik zobowiązany jest powiadomić administrację osiedla o zdaniu lokalu. Odpowiedzialny pracownik administracji dokonuje protokolarnego odczytu urządzeń pomiarowych za pomocą portalu rozliczeniowego lub dokonanie fizycznego odczytu i rozliczenia użytkownika na dzień spisania protokołu zdawczego.
2. Następca użytkownika przejmuje protokolarnie lokal ze stanem wskazań wodomierzy zgodnym z protokołem odbiorczym. W przypadku różnicy stanów licznika zużycia wody pomiędzy protokołami zdawczym i odbiorczym rozliczenia dokonuje administracja w odrębnym trybie.
3. Użytkownik obejmujący lokal obciążany jest różnicą finansową obliczoną na podstawie niniejszego regulaminu.
4. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, koszty, o których mowa w pkt.3 potrąca się z wartości rynkowej lokalu wypłacanej osobie uprawnionej.

B. Lokale mieszkalne typu własnościowego oraz lokale stanowiące własność odrębną

§ 16.

1. W celu otrzymania zaświadczenia o braku zadłużeń w stosunku do Spółdzielni, użytkownik zbywający lokal zobowiązany jest:
 - a. powiadomić administrację o konieczności dokonania protokolarnego odczytu wodomierzy;
 - b. rozliczyć finansowo zużycie wody, na które składa się:
 - rozliczenie zużycia wody zgodnie ze stanami liczników w lokalu;
 - woda niezbilansowana wysokości 10% od wyżej wymienionego zużycia wody.
2. W celu rozliczenia zużycia wody administracja sporządza protokół odczytu / bezpośrednio z liczydła wodomierza lub za pomocą portalu rozliczeniowego/ oraz dokonuje rozliczenia finansowo – ilościowego.
3. W zaświadczeniu o braku zadłużeń w stosunku do Spółdzielni podany zostaje stan wodomierzy, do którego zostało dokonane rozliczenie.
4. Zaświadczenie wystawione zgodnie z pkt. 3. stanowi podstawę wystawienia dokumentu do przedłożenia notariuszowi (dokument zawiera informację, że lokal wyposażony jest w wodomierze o podanych numerach i stanach, rozliczonych na określony dzień).
5. Użytkownik nabywający obciążany jest różnicą finansową obliczoną na podstawie niniejszego regulaminu.
6. Wzajemne rozliczenia między poprzednim a obecnym użytkownikiem odbywa się bez uczestnictwa Spółdzielni.

C. Lokale w najmie

§ 17.

Rozliczenia z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane są zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszym regulaminie.

VII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

§ 18.

Użytkownicy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, którzy w dniu wejścia niniejszego regulaminu nie posiadają wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt zobowiązani są udostępnić lokal, celem zamontowania w/w wodomierzy. W przypadku nie udostępnienia lokalu do dokonania wymiany wodomierzy w wyznaczonym terminie, lokal traktowany będzie jako nieopomiarowany i od następnego miesiąca opłata za wodę naliczana jest wg zapisów § 4 pkt 2 i 3, lecz nie mniej niż wynikałoby to ze wskazań wodomierza.

§ 19.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu **27 lutego 2024 r.** z mocą obowiązującą od uchwalenia.

§ 20.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za użytą zimną wodę i odprowadzanie ścieków” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 października 2021r. z późniejszymi zmianami.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Czesława Teodorczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Adam Majewski