

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu

Tekst jednolity z dnia 26.05.2022 r.

I. PODSTAWA PRAWNA.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20).
3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzania ścieków (tekst jednolity Dz. U. Dz.U.2020.2028 t.j. z dnia 2020.11.17 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U.2020.2166 t.j. z dnia 2020.12.04 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885, z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

Pojęcia podstawowe

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. „Użytkownika lokalu” - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieregulowanym stanie prawnym.
2. „Wodomierzu indywidualnym” należy przez to rozumieć wodomierz zimnej i ciepłej wody zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu danego Użytkownika.

3. „Wodomierzach wody administracyjnej” należy przez to rozumieć wodomierze zainstalowane w częściach wspólnych nieruchomości, które rejestrują zużycie wody na potrzeby np.: sprzątania.
4. „Wodomierz główny” - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w danym budynku, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym zainstalowanym w komorze technicznej.
5. „Wodomierz podrzędny” należy przez to rozumieć wodomierz zainstalowany w danym budynku - w węźle mierzący ilość wody dostarczonej do instalacji na potrzeby c.w.
6. „Woda ogólna” – zużycie wody wskazane przez wodomierze administracyjne.
7. „Woda niezbilansowana” – różnica powstała z rozliczenia wskazań wodomierza głównego a wskazaniami wodomierzy indywidualnych, administracyjnych i podrzędnego oraz ryczałtów.
8. „Umowa” należy przez to rozumieć umowę o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartą pomiędzy MPWiK Wrocław, a Spółdzielnią.

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla poszczególnych lokali będących w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA ” we Wrocławiu.

§ 2

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków danego budynku składają się z:
 - a) kosztów za wodę i odprowadzenie ścieków według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w komorach technicznych na podstawie określonych w taryfach MPWiK Wrocław stawek opłat.
 - b) opłaty abonamentowej za wodomierze główne MPWiK S.A.,
2. Część wspólną instalacji stanowią: pion wodociągowy zbiorczy, rozprowadzenie instalacji do zaworu odcinającego dopływ wody w lokalu (wraz z zaworem), pion kanalizacyjny zbiorczy z trójnikiem przyłączeniowym do instalacji w lokalu.
3. Każdy Użytkownik odpowiada za: instalację wodociągową w lokalu od zaworu odcinającego w lokalu do kurków czerpalnych, instalację kanalizacyjną w lokalu od trójnika przyłączeniowego na pionie zbiorczym łącznie z urządzeniami sanitarnymi.
4. Koszty opomiarowania lokalu (instalacja nowego wodomierza, naprawa, legalizacja, wymiana uszkodzonego) ponosi Spółdzielnia, a prace z tym związane

wykonuje firma specjalistyczna wyłoniona przez Spółdzielnię. Wodomierze montowane w danym budynku są tego samego typu i o takich samych parametrach.

5. Koszty opomiarowania ujęć wody w częściach wspólnych w budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji budynku. Koszty opomiarowania lokali będących własnością Spółdzielni obciążają odpowiednio koszty Spółdzielni.

Ujęcia wody w częściach wspólnych budynku, lokalach będących własnością Spółdzielni oraz wszystkich lokalach użytkowych Spółdzielni muszą być opomiarowane.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 3

Określenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez użytkowników lokali w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie:

1. Wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach,
2. Ryczałtu, którego wysokość ustala się następująco : - zimna woda - 10 m³/ osobę/ m-c - zimna woda przeznaczona na c.w. -4,0 m³/ osobę/ m-c (koszty podgrzania wody zimnej określa regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla budynków wielolokalowych w S.M. „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu).

§ 4

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych budynkach odbywa się według następujących zasad:

1. W budynkach, w których wszystkie lokale i ujęcia wody w częściach wspólnych budynku wyposażone są w wodomierze (lokale opomiarowane) podstawę do rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych.
2. W budynkach, w których tylko część lokali jest opomiarowanych, zużycie wody i ilość odprowadzanych ścieków ustala się następująco:
 - a) w lokalach opomiarowanych - ilość wody - według wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – niewyposażonych w wodomierze lub nie posiadających aktualnej ich legalizacji obciążenie kosztami wody liczone jest w wysokości wynikającej z przemnożenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu przez miesięczną opłatę ryczałtową, wynikającą z iloczynu normy określonej w § 3 ust.2 i ceny jednostkowej.

W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy, pomimo poinformowania Użytkownika, lokal ten będą obciążany kosztami wody tak jak lokal nieopomiarowany.

3. Jeżeli Użytkownik lokalu nie zgłosił w Spółdzielni ilości osób zamieszkujących lokal, do czego jest zobowiązany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” to zużycie wody zimnej i ciepłej będzie rozliczane według powierzchni lokalu tj.: - 1 m³ /m² /m-c (1 m³ wody/1 m² powierzchni lokalu/ 1 miesiąc).
4. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oblicza się jako iloczyn wyliczonej ilości wody i ceny MPWiK S.A. we Wrocławiu za 1m³ wody i odprowadzenia ścieków.
5. Koszty podgrzania wody ciepłej określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w S.M. „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.
6. Opłata abonamentowa obciąża wszystkich odbiorców wody i odprowadzających ścieki, a ustalana jest na podstawie faktur MPWiK S.A.
Rozliczenie na poszczególne lokale odbywa się proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku. Opłata abonamentowa jest jednym ze składników opłat czynszowych.
7. Koszty zużytej wody wg wskazań wodomierzy administracyjnych stanowią część opłaty eksploatacyjnej danego budynku.
8. W przypadku gdy w budynku znajduje się węzeł grupowy centralnego ogrzewania, z którego zasilane są w ciepłą wodę podłączone do tego węzła budynki, to wówczas od wskazań wodomierza głównego należy odjąć ilość wody wynikającej z odczytu wodomierza podrzędnego.
9. Do poszczególnych budynków zasilanych z danego węzła przypisuje się zużycie wody zimnej (na potrzeby wody ciepłej) według wskazań wszystkich wodomierzy i określonego zużycia ryczałtem.
10. Różnicę zużycia wody między wskazaniem wodomierza podrzędnego dla danego budynku, a sumą wskazań wodomierzy c.w. zainstalowanych w budynkach oraz zużycie c.w. określone ryczałtem, dzieli się proporcjonalnie do zużycia wody ciepłej w danym budynku.

IV. ZASADY DOKONYWANIA ODCZYTÓW WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH

§ 5

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni. Osoby te sprawdzają: prawidłowość montażu wodomierza, stan plomb, numer i wskazania wodomierza. W przypadku zgłoszenia „bez zbędnej zwłoki”

przez Użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza, nieprawidłowego jego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej - zużycie wody i odprowadzenie ścieków zostanie obliczone według poprzedniego okresu rozliczeniowego.

W przypadku braku zgłoszenia „bez zbędnej zwłoki” uszkodzenia wodomierza, nieprawidłowego jego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej, poboru wody z pominięciem wodomierzy, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem lub stosowaniu przez Użytkownika urządzeń zakłócających pracę wodomierza, wielkość zużycia wody i odprowadzenia ścieków zostanie obliczona jako wartość z poprzedniego okresu rozliczeniowego (rzeczywistego odczytu) powiększona 10-krotnie. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego.

2. Odczyty wodomierzy dokonywane są raz na pół roku oraz na dzień zmiany cen wody.
3. Po zakończeniu półrocza każdego roku (do 1-go dnia miesiąca następującego po półroczu), Użytkownicy lokali zobowiązani są indywidualnie dostarczyć odczyty wskazań wodomierzy do Spółdzielni.
4. W przypadku nie dostarczenia odczytów, rozliczenie dokonane zostanie symulacyjnie, na podstawie rzeczywistego zużycia z ostatniego półrocza.
5. Rozliczenie kosztów wody dla lokali użytkowych, położonych w obrębie danego budynku (komory technicznej), następuje na podstawie rzeczywistych wskazań wodomierzy, stawki 1 m³ wody i odprowadzania ścieków według obowiązujących taryf oraz kosztu podgrzania wody ciepłej określonego w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w S.M. „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.
6. Korekta wynikająca z rozliczenia wody niezbilansowanej będzie dokonana w miesiącu następującym po zakończeniu rocznego okresu rozliczeń.
7. Niedobór wody wynikający z różnic na poszczególnych wodomierzach z wodomierzem głównym podlega rozliczeniu wg udziału w częściach wspólnych nieruchomości.
8. O terminie odczytów wodomierzy, Użytkownicy zostaną powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych w budynkach na 7-em dni przed terminem odczytów.
9. Użytkownicy zobowiązani są udostępnić wodomierze indywidualne do odczytu i powinny one być łatwo dostępne, tj. niezabudowane i nie zastawione wyposażeniem lub meblami w dacie odczytu.
10. W przypadku lokali, w których zamontowano wodomierze z odczytem radiowym, Spółdzielnia dokonuje sama odczytów we wskazanych terminach, informując każdorazowo o tym fakcie użytkowników z 7- dniowym wyprzedzeniem, by mogli oni w tym samym dniu dokonać odczytu sprawdzającego.

V. ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW I ICH ROZLICZENIA

§ 6

Ustalanie zaliczek:

1. Użytkownicy w ciągu danego okresu rozliczeniowego wnoszą opłaty zaliczkowe na poczet kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu, odrębnie dla wody zimnej i ciepłej.
3. Użytkownicy mają obowiązek wystąpić o zmianę wysokości zaliczki w przypadku zmiany ilości osób w danym lokalu nieopomiarowanym. Zmiana obowiązywać będzie od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia.

§ 7

Rozliczanie naliczonych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków:

1. Rozliczenie dokonywanych przez Użytkowników zaliczek za wodę i odprowadzane ścieki następuje za dany okres w następujący sposób:
 - a) w przypadku gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów za wodę i ścieki w tym okresie, nadpłata ta jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek Użytkownika wniesiony do trzydziestu dni od daty otrzymania rozliczenia, nadpłata po potrąceniu należności, o których mowa powyżej, zostanie zwrócona na wskazane przez Użytkownika konto.
 - b) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów poniesionych za wodę i ścieki w tym okresie, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej lecz nie później niż w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia rozliczenia. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych.
 - c) dokonywanie przez Użytkowników wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone przez Zarząd, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego lokalu z tytułu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.

- d) Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w nieprzekraczalnym terminie czternastu dni od dnia jego otrzymania. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni.
- e) po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

§ 8

Inne przypadki rozliczania opłat z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

1. W przypadku zmiany opłat przez MPWiK S.A. we Wrocławiu w okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia dokonuje dodatkowych odczytów wodomierzy w dniu ich zmiany lub w najbliższym możliwym terminie.
2. W przypadku przekazania lokalu nowemu Użytkownikowi lub Spółdzielni dotychczasowy Użytkownik zobowiązany jest do zgłoszenia się w Spółdzielni w celu dokonania odczytu pośredniego na podstawie którego będzie rozliczony. Użytkownik zdający lokal ma obowiązek pozostawić adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jest również zobowiązany do uregulowania ewentualnych należności. W przypadku nadpłaty zostanie ona przez Spółdzielnię wypłacona. Użytkownik zdający lokal ma również prawo złożyć oświadczenie, że wszelkie zobowiązania z tytułu rozliczenia wody przejmuje jego następcą pod warunkiem podpisania przez następcę również stosownego oświadczenia.

§ 9

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. Nie wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych ścieków:
 - a) stanowiących zagrożenie dla: - zdrowia osób obsługujących urządzenia kanalizacyjne, - wyposażenia technicznego urządzeń kanalizacyjnych, - jakości wód będących odbiornikiem ścieków;
 - b) zawierających odpady stałe, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub zatkanie przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, szkła, wycłoczyn, drożdży, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym;
 - c) odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych, substancji palnych i wybuchowych /benzyny, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu/;

- d) substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad itp.
2. Utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do nich urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.
 3. Przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy, zmiana może być dokonana tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
 4. Nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym pomieszczenia, miejsca, w którym zainstalowane są wodomierze indywidualne oraz zabezpieczenia wodomierzy przed uszkodzeniem.
 5. Kontrolowania sprawnego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu.

§ 10

1. Legalizacja wodomierzy przeprowadzana jest co 5 lat, zgodnie z Ustawą z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U.2020.2166 t.j. z dnia 2020.12.04 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885 z późn. zm.).
2. Wodomierze są własnością Użytkownika.
3. Wodomierze główne dla wody zimnej są własnością MPWiK S.A.; podlegają legalizacji i wymianie przez MPWiK S.A.
4. Wodomierze wody administracyjnej i podrzędne, stanowią własność Spółdzielni i podlegają legalizacji i wymianie przez Spółdzielnię. Koszty z tego tytułu obciążają koszty eksploatacji danego budynku.
5. Wodomierze indywidualne zamontowane w lokalach przez Spółdzielnię podlegają legalizacji co 5 lat.
Spółdzielnia wyznacza trzy terminy wymiany wodomierzy, przy czym udostępnienie lokalu w celu wymiany wodomierzy w dwóch pierwszych terminach odbywa się na koszt Spółdzielni. Wyznaczenie trzeciego terminu odbywa się na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w wysokości ustalonej z Wykonawcą.
Czynności z tym związane wykonuje Spółdzielnia zlecając je specjalistycznym firmom.
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia wody należy zgłaszać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględnione.

VI. INNE POSTANOWIENIA REGULAMINU

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanów wodomierza(y) w stosunku do poprzednich okresów obrachunkowych, Spółdzielnia może przekazać wodomierz(e) do ekspertyzy.
2. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza(y), stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w domniemanym okresie wadliwości, według średniego zużycia z 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie zgłoszonej przez Użytkownika lokalu wadliwości wodomierza(y).
3. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu poprawności wskazań wodomierza(y), użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego(ich) działania. Potwierdzenie prawidłowości działania wodomierza(y) skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu kosztami tego sprawdzenia.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zobowiązania wynikające z rozliczenia wody i ścieków wraz z rozliczeniem różnic zużycia wody przechodzą na przejmującego lokal.

§ 12

VII ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH i ROZTOPOWYCH

1. Koszty związane z odprowadzaniem ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych obejmują opłaty jakie Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać na rzecz MPWiK jako Właściciela sieci i urządzeń kanalizacyjnych.
2. Stawka opłaty za odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych wynikająca z taryfy dostawcy podzielona na dwie grupy w zależności od rodzaju nawierzchni z której odprowadzane są ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych – podlega rozliczeniu na wszystkie lokale zajmowane na zasadzie spółdzielczego-własnościowego bądź lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu bądź zajmowanych bezumownie.
3. Obciążenia dokonuje się zgodnie z udziałem powierzchni użytkowych poszczególnych typów lokali.

4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych przypisanych do nieruchomości gruntowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na tej nieruchomości gruntowej.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych powstałe na nieruchomości gruntowej niezabudowanej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla wszystkich nieruchomości budynkowych.

§ 13

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓLDZIELCA” we Wrocławiu uchwałą nr 1 w dniu 25.10.2016 r.
2. Niniejszy Regulamin obejmuje zmiany wprowadzone do dnia 26.05.2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej : Tadeusz Kaszczuk

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski

Sekretarz : Krzysztof Kolasiński

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej: Grzegorz Wąsik

Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Dariusz Moszumański

Członek Rady: Bogdan Piorun

Członek Rady : Krzysztof Siudakiewicz