

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY
I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA”
WE WROCŁAWIU**

Na podstawie § 40 ust.1 pkt. n) Statutu Rada Nadzorcza uchwała:

1. PODSTAWA PRAWNA.

- 1.1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27, z późn. zm.).
- 1.2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20).
- 1.3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688.).
- 1.4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068 oraz z 2022 r. poz. 1117).
- 1.5. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. poz. 759 z późn. zm. Dz.U. 2022 poz. 1179 oraz Dz.U. 2023 poz. 1937).
- 1.6. 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.).
- 1.7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

- 2.1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla budynków wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną, na podstawie wskazań wodomierza głównego w budynku i indywidualnych wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 2.2. Okresem rozliczeniowym przychodów i kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest półrocze kalendarzowe.
- 2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców zewnętrznych.
- 2.4. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków jest prowadzone oddzielnie dla każdego budynku i wynika z faktur dostawcy wystawianych w oparciu o faktyczne zużycie określone na podstawie wskazań wodomierzy na przyłączy lub przyłączach i obowiązujące ceny dostawcy.

- 2.5. Zaliczki na dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala Zarząd Spółdzielni dla poszczególnych lokali na okresy półroczne.
- 2.6. Spółdzielnia prowadzi kontrolę wskazań wodomierzy ich legalizację i wymianę na nowe ze zdalnym odczytem. Koszty opomiarowania lokali 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.

- 2.7. Legalizacja wodomierzy ciepłej i zimnej wody jest dokonywana po 5 latach ich użytkowania. Koszty wykonania tych prac zaliczane są do kosztów remontów danej nieruchomości. Czynności z tym związane wykonuje Spółdzielnia zlecając je specjalistycznym firmom.

Spółdzielnia wyznacza trzy bezpłatne terminy wymiany wodomierzy.

Wyznaczenie kolejnego terminu odbywa się na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w wysokości ustalonej z Wykonawcą.

- 2.8. Każdy Użytkownik odpowiada za: instalację wodociągową w lokalu od zaworu odcinającego przy wodomierzu w lokalu do kurków czerpalnych, instalację kanalizacyjną w lokalu od trójnika przyłączeniowego na pionie zbiorczym łącznie z urządzeniami sanitarnymi.

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.

- 2.9. Ilekróć w regulaminie mowa o:

Użytkowniku lokalu – należy pod tym pojęciem rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę faktycznie go użytkującą.

Wodomierzu głównym – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w danym budynku, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym

Wodomierzu indywidualnym – należy przez to rozumieć wodomierz zimnej i ciepłej wody zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu danego Użytkownika.

Wodomierzu wody administracyjnej – należy przez to rozumieć wodomierze zainstalowane w częściach wspólnych nieruchomości, które rejestrują zużycie wody na potrzeby np.: sprzątania.

3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

- 3.1. W budynkach wyposażonych w wodomierze główne, w których poszczególne lokale mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu odczytany na wodomierzach indywidualnych oraz ceny $1 m^3$ obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
- 3.2. Różnicę powstałą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a ilością zużycia wody w lokalach, wynikającą z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych szacunków w poszczególnych lokalach zgodnie z pkt. 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, rozlicza się obciążając koszty eksploatacji i utrzymania tego budynku.
- 3.3. W lokalach, w których zainstalowane są wodomierze, zużycie zimnej wody rozliczane jest jako suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
- 3.4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszt ich zużycia rozlicza się wg średniej ważonej, dzieląc zużycie wykazane na wodomierzu indywidualnym proporcjonalnie do liczby dni w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Ilość zużytej wody mnoży się przez cenę obowiązującą w każdym okresie.
- 3.5. Woda zużywana na eksploatację i utrzymanie części wspólnych (np. w celu podlewania trawników, mycia klatek schodowych) obciąża koszty eksploatacji i utrzymania tego budynku.
- 3.6. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia wody ze zdalnym odczytem lub odmawia ich okresowej legalizacji, to wysokość obciążających ten lokal kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się następująco :
 - a) dla lokali mieszkalnych:
 - zimna woda – $10,00 m^3$ / osobę / m-c
 - zimna woda przeznaczona na ciepłą wodę - $4,00 m^3$ / osobę / m-c
 - b) dla lokali użytkowych:
 - zimna woda – $10,00 m^3$ / lokal / m-c
 - zimna woda przeznaczona na ciepłą wodę - $4,00 m^3$ / lokal / m-c

Koszty podgrzania wody zimnej określa *Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w S.M. „SPÓŁDZIELCA”*.

- 3.7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb przez użytkownika lokalu na wodomierzach indywidualnych, odmowy udostępnienia lokalu dla dokonania kontroli wodomierzy przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby, rozliczenie lokalu za miniony okres ustala się zgodnie z punktem 3.6 niniejszego regulaminu.

- 3.8.** W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb lub awarii wodomierzy, użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Lokal za okres rozliczeniowy będzie obciążany szacunkowo na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 3.9.** Uszkodzenia wodomierzy powstałe z winy użytkownika oraz przeróbki instalacji wodnej lub kanalizacyjnej niezgodne z przepisami Spółdzielni usuwa na koszt użytkownika lokalu.
- 3.10.** Wysokość miesięcznych zaliczek ustalana jest jako iloczyn indywidualnej normy zużycia wody w lokalu, ustalonej na okres półroczny, oraz aktualnej ceny za 1 m³ wody i odprowadzania ścieków.
- 3.11.** Indywidualna norma zużycia zimnej wody w lokalu ustalana jest w oparciu o wskazania wodomierzy za poprzedni okres rozliczeniowy.
- 3.12.** Po okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu otrzymuje korektę naliczeń wynikającą z rozliczenia wody w budynku.
- 3.13.** Płatność za wodę dokonywana jest w wysokości zaliczkowej wnoszonej co miesiąc z góry razem z innymi składnikami opłat za lokal w terminach do dnia 15-tego każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki.
- 3.14.** W lokalach z wodomierzami indywidualnymi nie dopuszcza się samodzielnego określenia wysokości wpłacanej zaliczki, niezgodnej z zaliczką naliczoną.
- 3.15.** Do czasu otrzymania informacji z ustaloną nową wysokością zaliczki obowiązuje zaliczka w dotychczasowej wysokości.
- 3.16.** Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
- 3.17.** W dniu przekazywania lokalu wyposażonego w wodomierze innemu użytkownikowi lub Spółdzielni, użytkownik zdający dokonuje odczytu stanu liczników uzyskując potwierdzenie ze strony użytkownika przyjmującego i zgłasza ten fakt w Spółdzielni oraz składa zobowiązanie o wniesieniu należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego od daty przekazania lokalu następcy prawnemu, chyba, że ten następca w treści umowy przyjmuje na siebie ten obowiązek zbywcy lokalu i tym samym dokona zapłaty należności za cały okres rozliczeniowy.
Rozliczenie z użytkownikiem zdającym winno być zgodne ze stanem wykazany przez wodomierze.
Wstępną zaliczkę użytkownikowi obejmującemu lokal za przewidywaną do pobrania ilość zimnej wody ustala Spółdzielnia.

- 3.18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu bez wiedzy Spółdzielni, wszelkie skutki rozliczeń przejmie następca.
- 3.19. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 3.20. O zmianie wysokości opłat za dostawę wody do lokali i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. ROZLICZENIE INDYWIDUALNEGO WYNIKU PRZYCHODÓW I KOSZTÓW Z TYTUŁU ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

- 4.1. W terminie do 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów i przychodów dostawy wody z tego okresu. Rozliczenia dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego wyniki przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 4.2. Jeżeli faktyczne koszty dostawy wody do danego lokalu są niższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za dostawę wody, Spółdzielnia w kolejności:
- a) pokrywa z nadwyżki zaległości w opłatach za lokal oraz zaległości z pozostałych tytułów,
 - b) zalicza nadpłatę na pokrycie bieżących opłat,
 - c) pozostałą nadpłatę na pisemne żądanie użytkownika w terminie 14 dni od daty wpływu żądania Spółdzielnia zwraca użytkownikowi na wskazany rachunek bankowy.
- 4.3. Jeśli faktyczne koszty dostawy wody do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za dostawę wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni niedopłatę w terminie 14 dni od daty przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych.
- 4.4. 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 jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.
- 4.5. Użytkownik mający zastrzeżenia dotyczące dokonanego rozliczenia może wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia pisemną reklamację do Zarządu Spółdzielni.

- 4.6. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
- 4.7. Od decyzji Zarządu nie uwzględniającej reklamacji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonej niedopłaty w wyznaczonym terminie.

5. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANE Z KORZYSTANIEM Z INSTALACJI WODY I KANALIZACJI

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- 5.1. 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, wytłocznin, 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 np. benzyny, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu;
 - d) substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad itp.
- 5.2. Utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do nich urządzeń wodno-kanalizacyjnych.
- 5.3. Przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy, zmiana może być dokonana tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
- 5.4. Nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym pomieszczenia, miejsca, w którym zainstalowane są wodomierze indywidualne oraz zabezpieczenia wodomierzy przed uszkodzeniem.
- 5.5. Kontrolowania sprawnego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu.
- 5.6. Reklamacje dotyczące rozliczenia wody należy zgłaszać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględnione.

6. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

- 6.1. Koszty związane z odprowadzaniem ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych obejmują opłaty jakie Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać na rzecz MPWiK we Wrocławiu jako Właściciela sieci i urządzeń kanalizacyjnych.
- 6.2. Stawka opłaty za odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych wynikająca z taryfy dostawcy podlega rozliczeniu na wszystkie lokale zajmowane na zasadzie spółdzielczego-własnościowego bądź lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu bądź lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
- 6.3. Obciążenia dokonuje się zgodnie z udziałem powierzchni użytkowych poszczególnych typów lokali.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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.

7. INNE POSTANOWIENIA REGULAMINU

- 7.1. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanów wodomierza(y) w stosunku do poprzednich okresów obrachunkowych, Spółdzielnia może przekazać wodomierz(e) do ekspertyzy.
- 7.2. 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).
- 7.3. 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.
- 7.4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zobowiązania wynikające z rozliczenia wody i ścieków wraz z rozliczeniem różnic zużycia wody przechodzą na przejmującego lokal.

8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 8.1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu w dniu 26.06.2025 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
- 8.2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc *Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA”* uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2016 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej : inż. Ryszard Masztalerz

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Siudakiewicz

Sekretarz : Jadwiga Polewiak

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej: Grzegorz Wąsik

Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Czesław Adamski

Członek Rady: Karolina Gabryńczyk

Członek Rady : Andrzej Latuszek

Siudakiewicz
Polewiak
Wąsik
Adamski

Gabryńczyk
Latuszek