

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLESIE” W ŁODZI

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawa prawna:

1. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami),
2. ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami),
3. ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 650 z późniejszymi zmianami),
4. ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 376 z późniejszymi zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
6. statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”,
7. uchwała Nr 15/99 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” z dnia 17 czerwca 1999 roku w sprawie wprowadzenia opłaty za legalizację wodomierzy.
8. uchwała Nr 9/2014 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” z dnia 6 czerwca 2014 roku w sprawie zatwierdzenia kierunków działania Spółdzielni na 2014 i 2015 rok,
9. Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Miasta Łodzi.

§ 2.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są i rozliczane dla każdego budynku w okresach rocznych według faktur za zużycie.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej oraz odprowadzania ścieków dla lokali opomiarowanych jak i lokali nieopomiarowanych administrowanych przez Spółdzielnię a także reguluje zasady montażu i użytkowania wodomierzy w tych lokalach oraz ustalania opłat/zaliczek.
3. Przez lokale opomiarowane rozumie się lokale wyposażone w urządzenia pomiarowe/wodomierze zwykłe lub wodomierze radiowe.

4. Przez lokale nieopomiarowane rozumie się lokale:
 - a) niewyposażone w wodomierz,
 - b) posiadające niesprawny wodomierz,
 - c) posiadające wodomierz, który z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu utracił ważność cechy legalizacyjnej, w szczególności w przypadku odmowy przez użytkownika uzyskania przez Spółdzielnię ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza lub w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego lokalu w zakresie osoby, której przysługuje do niego prawo i braku możliwości udostępnienia lokalu Spółdzielni,
 - d) lokale, w których z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie dokonano odczytu wodomierza w sposób i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem, w szczególności w przypadku braku możliwości odczytu wodomierza mimo udostępnienia lokalu z uwagi na brak dostępu do wodomierza lub w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego lokalu w zakresie osoby, której przysługuje do niego prawo i braku możliwości udostępnienia lokalu Spółdzielni,
 - e) posiadające więcej niż jeden pion wodny nie w pełni opomiarowany,
 - f) lokale, które z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu są wyposażone w wodomierze bez możliwości radiowego odczytu lub w wodomierze z możliwością radiowego odczytu ale niespełniające wymagań koniecznych do zdalnego odczytu wodomierzy przez firmę specjalistyczną, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę o dokonywanie ww. odczytów, jeżeli w danej nieruchomości wprowadzono zdalny odczyt wodomierzy przez firmę specjalistyczną z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę o dokonywanie ww. odczytów, w szczególności w przypadku odmowy przez użytkownika wymiany wodomierza na wodomierz z możliwością radiowego odczytu, w przypadku braku udostępnienia lokalu celem wymiany wodomierza na wodomierz z możliwością radiowego odczytu, w przypadku samowolnej wymiany wodomierza przez użytkownika lokalu na niespełniający ww. wymagań koniecznych do zdalnego odczytu wodomierzy lub w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego lokalu w zakresie osoby, której przysługuje do niego prawo i braku możliwości udostępnienia lokalu Spółdzielni celem montażu wodomierza z możliwością radiowego odczytu (obowiązuje z dniem wejścia w życie).
5. Zasady określone w regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokalu.
6. Celem równego traktowania wszystkich użytkowników lokali oraz ujednoczenia kosztów obsługi odczytów i rozliczeń, Spółdzielnia dąży do wyposażenia każdego lokalu w wodomierze z możliwością odczytu drogą radiową.
7. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej oraz ustalania opłat za podgrzanie wody określa „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”.

§ 3.

1. Przy ustalaniu wysokości kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków uwzględnia się:
 - a) koszt zakupu wody,
 - b) koszt odprowadzenia ścieków z zastrzeżeniem iż do celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody,
 - c) koszt stałej opłaty abonamentowej z tytułu utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz odczytu i rozliczenia wodomierzy głównych przez ZWiK.
2. Jednostką rozliczeniową dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalu rozliczanym w oparciu o odczyty jest m³.
3. Jednostką rozliczeniową stałej opłaty abonamentowej jest lokal.
4. Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie odczytu wodomierzy w lokalach opomiarowanych lub na podstawie iloczynu ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia i ilości zamieszkałych osób w lokalach nieopomiarowanych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 11 niniejszego Regulaminu.

II. Zasady odczytów i rozliczeń**§ 4.**

1. Odczyty wodomierzy w lokalach dokonują osoby wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię. Zdalny odczyt wodomierzy wykonywany jest przez firmę specjalistyczną, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę o dokonywanie ww. odczytów.
2. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są 2 razy w roku: na dzień 30.06. i 31.12.
3. Spółdzielnia może dokonywać odczytów dodatkowych w związku ze zmianą cen wody (zapis obowiązuje od 01.01.2020 r.)
4. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy składać w formie pisemnej w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia.

§ 5.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z właścicielami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu Spółdzielnia dokonuje raz w roku.
2. Lokale wyposażone w wodomierze obciążane są kosztami według wskazań tj. sumy ilości wody zimnej i zimnej do podgrzania zużytej w tym lokalu.
3. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd norm zużycia.

4. Różnice wynikające z porównania wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem zużycia wody przez użytkowników lokali nieopomiarowanych pomniejszone o sumę wskazań wodomierzy z części administracyjnej (pralnie, polewaczki) rozlicza się na:
 - a) wszystkie lokale nieopomiarowane w danym budynku proporcjonalnie do ilości wody zużytej w danym lokalu w ciągu roku. Ilość wody zużytej w danym lokalu wskazanej w zdaniu poprzednim oblicza się jako iloczyn miesięcznej opłaty ustalonej według § 6 ust. 1b i liczby miesięcy, w których ta opłata była ponoszona przez użytkownika lokalu nieopomiarowanego (zapis obowiązuje od 01.01.2020 r.). W przypadku gdy w budynku nie występują lokale nieopomiarowane różnicę rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do liczby lokali,
 - b) w budynku przy ul. Maratońskiej 63a rozliczenie różnicy wynikającej z porównania wskazań wodomierza głównego i wszystkich wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Maratońskiej 63a oraz sumy wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody z budynku Maratońskiej 63b należy podzielić proporcjonalnie do zużycia wody zimnej i ciepłej w budynku Maratońska 63a i do zużycia wody ciepłej w budynku przy ul. Maratońskiej 63b. Powstałą w ten sposób proporcję należy podzielić przez liczbę lokali występującą w każdym budynku,
 - c) w budynku przy ul. Maratońskiej 63b różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami zimnej wody należy rozliczyć proporcjonalnie do liczby lokali.
5. Koszty wody zużytej na potrzeby utrzymania czystości i obsługi części wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacji tej nieruchomości.
6. W przypadku gdy koszty całkowite zużycia wody będą wyższe od sumy wniesionych opłat/zaliczek w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 21 dni od dnia otrzymania rozliczenia indywidualnego. Od niewpłaconej w terminie należności będą naliczane odsetki za opóźnienie.
7. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek właściciela lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie niedopłaty w ratach.
8. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczone są na poczet przyszłych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 10.
9. Na pisemny wniosek właściciela lokalu, nadpłata o której stanowi ust. 8 podlega zwrotowi na konto bankowe wskazane przez wnioskodawcę jeśli jej wysokość jest równa lub wyższa od jednomiesięcznej należności z tytułu opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. W przypadku występowania zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu kwota nadpłaty zaliczona zostanie na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.
11. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody wykazane przez ten wodomierz w ostatnich dwóch okresach rozliczeniowych. W przypadku braku takiego okresu rozliczenie następuje na

podstawie średniego zużycia wody lokali opomiarowanych w budynku w rozliczonym okresie w przeliczeniu na osobę.

12. Decyzje dla przypadków nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie podejmuje Zarząd.

13. W przypadku:

- a) stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
 - b) stwierdzonego zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - c) uszkodzenia lub zerwania plomb,
 - d) demontażu lub próby demontażu wodomierza,
 - e) stwierdzenia trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza świadczących o działaniu czynników zewnętrznych,
 - f) niezastosowania się do jednokrotnego pisemnego wezwania Spółdzielni do wymiany niesprawnej baterii powodującej przepływ wsteczny,
- użytkownik lokalu zostanie rozliczony za okres od ostatniego wiarygodnego odczytu do dnia usunięcia przeszkód w dokonywaniu prawidłowego pomiaru według rocznego zużycia wody wyliczonej jak dla lokalu nieopomiarowanego. Dodatkowo użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz zobowiązany do zapłacenia kary odpowiadającej dwukrotności rocznego zużycia wody wyliczonej jak dla lokalu nieopomiarowanego.

14. W przypadku rozliczenia lokalu jako nieopomiarowanego z powodu nieudostępnienia wodomierza do odczytu, do kolejnego rozliczenia przyjmuje się różnicę stanu wskazań wodomierza między ostatnim wiarygodnym a bieżącym odczytem, podzieloną przez ilość okresów rozliczeniowych jaka nastąpiła między tymi odczytami.

III. Zaliczki/opłaty

§ 6.

1. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych opłat ustalonych indywidualnie dla każdego lokalu w sposób następujący:
 - a) dla lokali opomiarowanych – zaliczek jako iloczyn ceny urzędowej wody i średniego zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym,
 - b) dla lokali nieopomiarowanych – ryczałtu na podstawie iloczynu ilości osób zamieszkałych w lokalu i normy zużycia opisanej w § 5 ust.3.
2. W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki (zmniejszenie, zwiększenie) na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej stałej opłaty abonamentowej. Opłata ta naliczana jest na lokal nawet wtedy gdy w lokalu nie rejestruje się zużycia wody.

4. W przypadku niezgłoszenia osób do zamieszkania w lokalu nieopomiarowanym obowiązuje opłata ryczałtowa za jedną osobę.
5. W przypadku montażu wodomierza w lokalu nieopomiarowanym:
 - a) do dnia 15 – go danego miesiąca opłata, o której stanowi § 6 ust. 1a będzie naliczana od 1 – go dnia tego miesiąca,
 - b) po 15 dniu danego miesiąca opłata, o której stanowi § 6 ust. 1a będzie naliczana od następnego miesiąca.Zapis obowiązuje od 01.01.2020 roku.

§ 7.

1. Na poczet kosztów wymiany lub uzyskania przez Spółdzielnię ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia przez 60 miesięcy opłaty uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku złożenia wniosku o montaż wodomierza przez użytkownika lokalu dotychczas nieopomiarowanego wnosi on proporcjonalną opłatę za wodomierz stanowiącą iloczyn ilości miesięcy jakie upłynęły od czasu ostatniej legalizacji wodomierzy w danej nieruchomości i pomnożonej przez 1/60 kosztów legalizacji. Pozostałą część kosztów użytkownik lokalu pokrywa na zasadach jak w ust.1.
3. W przypadku montażu nowego wodomierza lub jego legalizacji zaliczkę na poczet zużycia wody wprowadza się od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym czynność ww. nastąpiła.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu i Spółdzielni

§ 8.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, wymiany, naprawy, dokonania przeglądu lub uzyskania przez Spółdzielnię ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza,
 - b) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia oraz od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - c) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - d) nienaruszania plomb monterskich,
 - e) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w szczególności w celu odczytu ich wskazań lub wymiany,
 - f) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazań zużycia wody).
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) montaż, kontrola, odczyt, wymiana, naprawa i dokonanie przeglądu wodomierzy,

- b) obsługa zamontowanych wodomierzy w zakresie uzyskania przez Spółdzielnię ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza lub jego wymiany,
 - c) prowadzenie ewidencji wodomierzy,
 - d) powiadamianie o wysokości opłaty w związku ze zmianą cen wody i odprowadzania ścieków,
 - e) dokonanie rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym regulaminem.
3. Wymiana wodomierzy przez Spółdzielnię celem uzyskania ważnej cechy legalizacyjnej będzie dokonywana w dwóch terminach, które wyznaczy Spółdzielnia. O pierwszym terminie użytkownicy lokali informowani będą poprzez ogłoszenie na klatce schodowej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez newsletter. O drugim terminie korespondencyjnie (e-mail, newsletter) oraz poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia lokalu do wymiany wodomierzy w dwóch ustalonych przez Spółdzielnię terminach możliwe jest ustalenie terminu indywidualnego pod warunkiem pokrycia przez właściciela lokalu kosztów dojazdu.

V. Przepisy przejściowe:

§ 2 ust. 4 pkt e – obowiązuje od 01.01.2020 r.

§ 3 ust. 3 – obowiązuje od 01.01.2020 r.

§ 4 ust. 7 – obowiązuje od 01.01.2020 r.

§ 5 ust. 4 – obowiązuje od okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się od 01.01.2019 r.

VI. Postanowienia końcowe

§ 9.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej nabyciem lokalu na rynku wtórnym, wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody przejmuje nabywca lokalu, chyba że strony uzgodniły inaczej i powiadomiły o tym Spółdzielnię przed dniem dokonania rozliczenia.
2. W przypadku zakwestionowania przez właściciela lokalu prawidłowości wskazań wodomierza (forma pisemna) Spółdzielnia dokona jego wymiany a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. Jeśli ekspertyza potwierdzi prawidłowe działanie wodomierza – koszty ekspertyzy i montażu poniesie właściciel lokalu, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowości pomiaru – koszty poniesie dostawca wodomierzy.
3. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

§ 10.

1. Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 41/2021 z dnia 20.12.2021 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” uchwałą nr 36/2021 z dnia 14.12.2021 r.

Sekretarz Rady:
Małgorzata Kotlicka

/podpis nieczytelny/

Przewodniczący Rady:
Tomasz Nowicki

/podpis nieczytelny/