

REGULAMIN
rozliczenia zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków w zasobach
SM Michał w Siemianowicach Śląskich

Podstawa Prawna:

- 1) ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity z dnia 17.11.2020 r., Dz.U.2020.2028),
- 2) ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo Wodne (tekst jednolity z dnia 03.12.2021 r., Dz.U.2021.2233),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 02.07.2021 r., Dz.U.2021.1208).

I. Postanowienie ogólne.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” w Siemianowicach Śląskich (dalej „Spółdzielnia”) prowadzi gospodarkę wodną w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia mieszkańców Spółdzielni w wodę. W ramach tej gospodarki, Spółdzielnia prowadzi w niezbędnym zakresie techniczną obsługę urządzeń związanych z dostawą i zużyciem wody użytkowej oraz odprowadzaniem ścieków na potrzeby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz o innym przeznaczeniu.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni za dostawę wody i odprowadzenia ścieków, uiszczane na rzecz przedsiębiorstw wodociągowych (dostawców).
3. Koszt dostawy wody zimnej obejmuje koszt dostawy zimnej wody oraz pobranej wody zimnej do podgrzania i związany z tym koszt odprowadzenia ścieków do kanalizacji.
4. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków na podstawie wskazań głównego urządzenia pomiarowego (wodomierza głównego), na wodociągu zasilającym budynek lub grupę budynków, stanowiące podstawę do wzajemnych rozliczeń z tytułu dostaw wody (urządzenie pomiarowe na granicy własności sieci wodociągowej).
5. Grupa budynków zasilana ze wspólnego wodociągu poprzez wodomierz główny, zainstalowany na granicy własności sieci dostawcy i sieci wodociągowych będących własnością lub pozostające w eksploatacji Spółdzielni, rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych budynkach. Wskazania urządzeń pomiarowych budynkowych służą do rozdziału kosztów określonych na podstawie wskazań wodomierza ogólnego.
6. Koszty utrzymania, remonty oraz konserwacja sieci wodociągowych i kanalizacyjnych będących własnością lub pozostając w eksploatacji Spółdzielni obciążają fundusz remontowy lub stanowią koszty eksploatacji tych nieruchomości, które zasilają, stosownie do okoliczności i decyzji Spółdzielni. Koszty te obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości.

II. Rozliczenie zużycia wody w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe.

1. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się na dzień 31 maja oraz 31 grudnia każdego roku kalendarzowego. Dopuszcza się możliwość dodatkowego odczytu urządzenia pomiarowego w przypadkach zmiany ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków, jak też inne okresy rozliczeniowe usprawniające sposoby rozliczeń. Opłata z tytułu odczytu stanu urządzenia pomiarowego pobierana będzie od każdego urządzenia znajdującego się w danym lokalu mieszkalnym lub w pomieszczeniu o innym przeznaczeniu. Wysokość opłaty ustalana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnodostępnych (tzn. ubikacje wspólne dla kilku lokali) oraz pomieszczeniach o innym przeznaczeniu, wyposażonych w

urządzenia pomiarowe, zużycie wody zimnej i wody podgrzanej, rozlicza się według wskazań tych urządzeń z uwzględnieniem rozdz. II pkt 7 niniejszego Regulaminu.

3. Zużycie wody rozlicza się tylko na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych zgodnie z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami technicznymi montażu tych urządzeń, dla których dokonano protokolarnego odbioru technicznego danego urządzenia pomiarowego.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się w oparciu o ceny niezależne od Spółdzielni tj. ustalone przez dostawców wody i odbiorcę ścieków.
5. Na poczet rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali miesięczne zaliczki.
6. Wysokość zaliczek dla lokali mieszkalnych ustalona jest na podstawie średniego zużycia mediów z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Zaliczka rozliczana jest w okresach półrocznych po dokonaniu odczytu, przy czym rozliczenia rocznego dokonuje się do **31 stycznia** roku następnego po roku, którego rozliczenie dotyczy.
7. Różnica między wpływami z zaliczek, a kosztami z tytułu opłat za wodę i odprowadzenie ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem danego lokalu lub pomieszczenia.
8. Różnica pomiędzy zużyciem zimnej wody i odprowadzonymi ściekami (jeśli wystąpi na koniec okresu rozliczeniowego) określona na podstawie wskazań wodomierza głównego budynku lub na podstawie wskazań wodomierza głównego przeliczonego na wskazania wodomierzy budynkowych – dla budynków zasilanych z sieci wodociągowych, będących własnością lub pozostające w Zarządzie Spółdzielni, a sumą zużyć w poszczególnych lokalach budynku (mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeniach o innym przeznaczeniu), w których zużycie ustalono na podstawie wodomierzy indywidualnych i w lokalach nieopomiarowanych, w których zużycie określono wg zasad podanych w rozdziale III zostaje rozliczona jako element opłaty abonamentowej.
9. Użytkownik lokalu mieszkalnego, użytkowego, garaży, pomieszczeń gospodarczych oprócz opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz abonamentów z tym związanych, zobowiązani są również do uiszczenia stałej miesięcznej opłaty abonamentowej w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
10. Różnica powstała w wyniku odczytu urządzeń pomiarowych poszczególnych użytkowników z licznikiem głównym zostanie zarachowana w przychód lub koszt eksploatacji danej nieruchomości (budynku).
11. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, w którym zamontowano urządzenie pomiarowe, rozliczany jest za dostarczoną wodę na podstawie zaliczki, do czasu dokonania odczytu w danym okresie rozliczeniowym.
12. Pierwszą zaliczkę na lokale mieszkalne ustala się od dnia odbioru urządzenia pomiarowego w wysokości 3 (trzy) m³ wody, w tym 1m³ wody pobranej do podgrzania za 1 osobę.
13. Dla lokali ogólnodostępnych zaliczkę ustala się w wysokości 1m³ wody na każdą osobę przypisaną do tego lokalu na danej nieruchomości. Zaliczka rozliczana jest w okresach półrocznych po dokonaniu odczytu, przy czym rozliczenia rocznego dokonuje się do 31 stycznia roku następnego po roku, którego rozliczenie dotyczy.
14. Każda następna zaliczka dla lokali mieszkalnych ustalana jest zgodnie z zasadami określonymi w przepisach rozdziału II pkt 6.
15. Podstawę rocznego rozliczenia zużycia wody w lokalach mieszkalnych stanowią odczyty urządzeń pomiarowych w wyznaczonych terminach zgodnie z rozdziałem II pkt 1.
16. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali, pomieszczeń celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza w danym lokalu lub pomieszczeniu, pobór wody rozliczany jest na podstawie zużycia prognozowanego ustalonego przez Spółdzielnię. W przypadku kolejnego braku możliwości odczytu urządzenia pomiarowego, dany lokal lub pomieszczenie rozliczane jest na podstawie ryczałtu za cały okres rozliczeniowy, za który nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych. Ponowne rozliczenie zużycia wody na podstawie odczytu z wodomierzy może

nastąpić po dokonaniu kontroli urządzeń pomiarowych przez pracowników Spółdzielni i sporządzeniu protokołu z kontroli, w którym nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń, co do stanu urządzeń pomiarowych. Protokół odbioru sporządzony będzie na pisemny wniosek użytkownika lokalu lub pomieszczenia, złożony w Spółdzielni.

17. Użytkownik lokalu lub pomieszczenia zobowiązany jest udostępnić je celem dokonania okresowej kontroli sprawności działania urządzeń pomiarowych i kontrolnych odczytów przez pracowników Spółdzielni lub inne upoważnione osoby.
18. Nadpłaty wynikające z rozliczenia danego lokalu lub pomieszczenia za poszczególne okresy przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości czynszowych i opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub pomieszczenia, a w dalszej kolejności na poczet przyszłych należności czynszowych i opłat.
19. Niedopłaty wynikające z dostarczonego na piśmie rozliczenia winny być uregulowane w ciągu 30 dni od daty otrzymania takiego rozliczenia. Spółdzielnia może, na pisemny, umotywowany wniosek użytkownika lokalu lub pomieszczenia, rozłożyć należność na raty.
20. Użytkownik lokalu lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu, zobowiązany jest:
 - a) dbać o prawidłowy stan armatury czerpalnej, spłuczek, itp., a w szczególności zapewnić wymaganą szczelność tych urządzeń, tak aby do minimum ograniczyć niekontrolowane wycieki wody w lokalu wpływające na wysokość wskazań urządzeń pomiarowych,
 - b) niezwłocznie zgłosić Spółdzielni zauważone uszkodzenie urządzenia pomiarowego. W przypadku zgłoszenia niesprawności takiego urządzenia, rozliczenie następuje wg średniego zużycia, wyliczonego z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych lub od ostatniego rozliczenia do czasu protokolarnego odbioru wymienionego urządzenia pomiarowego. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię niesprawności urządzenia pomiarowego lub zerwanie plomb, gdy użytkownik lokalu nie powiadomił Spółdzielni o faktach niesprawności, zużycie wody zostanie naliczone zgodnie z Rozdziałem III niniejszego Regulaminu. Powrót do rozliczenia wg odczytu urządzeń pomiarowych, następuje po ponownym zaplombowaniu urządzenia i sporządzeniu protokołu odbioru.

III. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach i pomieszczeniach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe:

1. W przypadku lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 6 ust.8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków (Dz.U. z dnia 17 listopada 2020 r. poz.2028), Zarządca budynku jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierza oraz dokonywania odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany. W razie nie udostępnienia lokalu mieszkalnego Spółdzielnia będzie pobierać ryczałt zgodnie z tabelą zawartą w pkt 2 poniżej.
2. W lokalach mieszkalnych nie posiadających zamontowanych urządzeń pomiarowych, miesięczne zużycie zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenie ścieków rozlicza się na podstawie najwyższego wykazanego zużycia dla danego budynku, policzonego na jednego mieszkańca, lecz nie mniej niż, jak w poniższej tabeli:

L.p.	Opis rodzaju pomieszczeń sanitarnych.	Ryczałt w lokalach bez urządzeń pomiarowych.
1.	instalacja wodociągowa, bez ubikacji, bez łazienki	9m3/os
2.	instalacja wodociągowa, ubikacja, bez łazienki	9m3/os
3.	instalacja wodociągowa, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (np. piecyk węglowy, gazowy, elektryczny)	9m3/os
4.	instalacja wodociągowa, ubikacja, łazienka, woda	11m3/os

	podgrzewana z piecyka gazowego	
5.	instalacja wodociągowa, ubicacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkań z elektrociepłowni lub kotłowni	11m ³ /os – tym 50% c.w.u

- Po rocznym rozliczeniu zużytej wody i odprowadzonych ścieków, w wyniku przeprowadzonej analizy, Spółdzielnia może podjąć decyzję o zmianie wysokości ryczałtów, z uwzględnieniem straty lub nadwyżki środków z tego tytułu na poszczególnych budynkach.
- Opłaty ryczałtowe pobrane przez Spółdzielnię w odniesieniu do lokali i pomieszczeń nie posiadających zamontowanych urządzeń pomiarowych, nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i tym samym pobrane opłaty ryczałtowe nie podlegają zwrotowi.
- W przypadku innych lokali niż lokale mieszkalne oraz punktów czerpalnych na danej nieruchomości, zgodnie z art. 6 ust.8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków (Dz.U. z dnia 17 listopada '2020 r. poz.2028) Zarządca budynku jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych w danym budynku . Osoba korzystająca z lokalu (lokal użytkowy, pomieszczenia ogólnodostępne tzn. ubikacje wspólne dla kilku lokali, oraz pomieszczenia o innym przeznaczeniu, garaże i inne punkty czerpalne na danej nieruchomości) jest zobowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierza oraz dokonywania odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany . W razie nie udostępnienia wyżej wymienionych lokali Spółdzielnia będzie pobierać ryczałt na 1 osobę w ilości 9m³/m-c do czasu montażu wodomierza.
- W przypadku zużycia odbiegającego od podanych powyżej norm, Spółdzielnia może założyć na koszt użytkownika lokalu urządzenie pomiarowe i obciążyć go wstecz do 6 miesięcy za zużytą wodę na podstawie średnich wskazań zamontowanego urządzenia pomiarowego.
- Każdorazowo na początku kolejnego roku kalendarzowego użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest aktualizować stan zatrudnienia personelu w swoim lokalu, wobec faktu wpływu tych danych na wysokość miesięcznego ryczałtu opisanego w pkt 5.

IV. Montaż i eksploatacja urządzeń pomiarowych:

- Odbioru prawidłowego montażu urządzenia pomiarowego dokonuje pracownik Spółdzielni, zgodnie z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami technicznymi, sporządzając w tym zakresie stosowny protokół.
- W lokalach mieszkalnych i w zasobach niemieszkalnych posiadających zamontowane urządzenia pomiarowe, koszt wymiany lub legalizacji tych urządzeń oraz dalsze utrzymanie ich sprawności technicznej ponosi użytkownik lokalu przez uiszczanie miesięcznej opłaty legalizacyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni. Opłata ta dla lokali ogólnodostępnych rozłożona jest pomiędzy użytkowników przypisanych przez Spółdzielnię do tego lokalu.
- Pierwszy montaż wraz z plombowaniem urządzenia pomiarowego odbywa się na koszt użytkownika lokalu lub zasobu niemieszkalnego. Koszt ten, w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty, biorąc w szczególności pod uwagę brak zaległości czynszowych danego lokalu.
- W lokalach, w których użytkownik zalega z zapłatą czynszu za, co najmniej dwa pełne okresy płatności, a w których równocześnie istnieje potrzeba legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych na nowy, koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad dotyczących lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych, do czasu uregulowania całości zadłużenia wobec Spółdzielni i wymiany przez zobowiązanego urządzenia lub jego legalizacji.
- Koszt wykonania usługi montażu i plombowania urządzenia pomiarowego pokrywa w całości użytkownik lokalu lub zasobu niemieszkalnego zgodnie z cennikiem usług ustalonym na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

6. Jeżeli po uprzednim wyznaczeniu dwóch kolejnych terminów montażu urządzenia pomiarowego i pomimo indywidualnego uzgodnienia z użytkownikiem lokalu trzeciego terminu montażu i plombowania urządzenia pomiarowego, montaż taki nie odbędzie się z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, zobowiązany on będzie to zapłacić, na podstawie noty obciążeniowej lub faktury, zryczałtowanych, dodatkowych kosztów związanych z taką wymianą w kwocie wynikającej z uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, za taką i każdą kolejną nieudaną próbę montażu urządzenia pomiarowego.

V. Postanowienie końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2022 z dnia 29.03.2022 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.05.2022 roku.

na wniosek przedstawiony
formalnym, regulaminem

10.10.2022


