



**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**  
**SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI” W LESZNIE**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin zawiera zasady ewidencjonowania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków w lokalach znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani”.
2. Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków opracowano w oparciu o:
  - 1) Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119/03 poz. 1116);
  - 2) Ustawę z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz.747; zmiany: Dz. U. z 2002 nr 113 poz.984, z 2004r. Nr 96, poz.959 i nr 173, poz. 1808);
  - 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14.01.2002r. (Dz. U. 2002r, nr 8, poz. 70);
  - 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74/99 poz. 836);
  - 5) Statut spółdzielni;
  - 6) Umowy na dostawę wody i odprowadzenia ścieków.

## II. PODSTAWOWE POJĘCIA

1. Przez **cenę wody, przyjętą do rozliczenia** rozumie się łączną cenę za  $\text{lm}^3$  wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie miasta Leszna.
2. Przez **średnią cenę wody, przyjętą do rozliczenia** rozumie się średnią arytmetyczną cen w przypadku zmiany ceny wody przez dostawcę w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa o **użytkowniku lokalu**, oznacza to członka Spółdzielni oraz osobę nie będącą członkiem posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania, osobę zajmującą mieszkanie bez tytułu prawnego, właścicieli mieszkań i lokali użytkowych, najemcę mieszkania lub lokalu użytkowego.
4. Ilekroć mowa o **lokalu** oznacza to mieszkanie lub lokal użytkowy.
5. Ilekroć mowa o **wodomierzu (wodomierzach) w lokalu** oznacza to zainstalowane w lokalu przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.), to znaczy posiadające:
  - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat.
  - 2) nie naruszoną plombę SM na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
6. Ilekroć mowa o **module** oznacza to moduł radiowy zamontowany na wodomierzu wody z nienaruszoną plombą oraz ważnym okresem używalności, który wynosi 10 lat, stanowiący integralną część wodomierza.
7. Ilekroć mowa o **odczytach drogą radiową** oznacza to zdalny (wykonany poza lokalem) odczyt wykonany przez serwis za pomocą zestawu PDA z wodomierzy wyposażonych w moduł, o którym mowa w pkt. 6.

### III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Ewidencję i rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków, kosztów stałych i zaliczek spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Do kosztów stałych zalicza się koszty opłat stałych- niezależnych od zużycia, którymi dostawca obciąża spółdzielnię. Koszty stałe rozlicza się na lokale w poszczególnych nieruchomościach w terminach rozliczeń wody.
3. Różnice w okresie rozliczeniowym pomiędzy zużyciem wody na wodomierzu głównym lub sumą zużycia na wodomierzach głównych, w budynku lub budynkach znajdujących się w nieruchomości, a sumą zużycia z wszystkich wodomierzy i zużycia ryczałtowego, o którym mowa w rozdz. IV pkt. 7 w lokalach, znajdujących się w tej samej nieruchomości. Koszty różnic będą rozliczane w terminach rozliczeń wody według ilości osób w danym lokalu.

### IV. ZASADY ODCZYTÓW STANÓW I USTALANIA ZUŻYCIA WODY

1. Odczyty wskazań wodomierzy jak i rozliczenia pobranej wody w lokalach następuje cztery razy w roku kalendarzowym. Odczyty organizuje Spółdzielnia.
2. Odczyty stanów wodomierzy wody, spełniających warunki określone w rozdz. II. pkt. 6 dokonywane są przez:
  - 1) osoby upoważnione przez Spółdzielnię; w zasobach, które do dnia odczytu nie były objęte montażem modułów o których mowa w rozdz. II pkt. 7,
  - 2) telefoniczne lub pisemne powiadomienie o stanie wodomierza przez użytkownika lokalu; w razie nieobecności w terminie odczytu przez osoby i w zasobach jak w pkt. 1,
  - 3) telefoniczne lub pisemne zgłoszenie stanu wodomierza (wodomierzy) - bez uprzedniego zawiadomienia ze strony Spółdzielni- przez użytkownika lokalu, w którym z jego winy nie zamontowano modułu w terminie odczytów,
  - 4) firmę upoważnioną do odczytów drogą radiową w odniesieniu do wodomierzy wyposażonych w moduł, o którym mowa w rozdz. II pkt. 6.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzenia ścieków jest równa ilości zużytej wody.
4. W lokalach wyposażonych w wodomierz (wodomierze) wody, podstawą rozliczenia zużycia wody są odczyty stanu wodomierza (wodomierzy), spełniającego warunek o którym mowa w rozdz. II pkt. 5.
5. Zużycie wody i odprowadzenia ścieków w lokalu, stanowi suma zużycia na wszystkich wodomierzach w które wyposażony jest lokal, w tym wodomierzach ciepłej wody.
6. Do zużycia w lokalu dolicza się zużycie w pralni i innych pomieszczeniach, wyposażonych w wodomierze, jeżeli użytkownik pobierał z nich wodę zimną lub ciepłą dla własnych potrzeb.
7. W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych w wodomierz zimnej wody lub w przypadkach szczególnych określonych w niniejszym regulaminie, ustala się ryczałtowe zużycie 6 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc, które nie podlega rozliczeniu.
8. W lokalach użytkowych nieopomiarowanych w wodomierz zimnej wody, wysokość ryczałtowego zużycia ustala się na podstawie rozporządzenia, o którym mowa w rozdz. I pkt. 3.
9. W przypadku braku odczytów stanów wodomierza (wodomierzy), rozliczenie w danym okresie rozliczeniowym następuje na podstawie stanów ustalonych wg:
  - 1) zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, pod warunkiem, że poprzednie rozliczenie okresowe nastąpiło na podstawie faktycznego odczytu początkowego i końcowego, lub
  - 2) średniego zużycia z okresu, w którym stany wodomierza ustalono w oparciu o faktyczne odczyty, gdy nie został spełniony warunek o którym mowa w pkt. 1.
10. W przypadku stwierdzenia braku, uszkodzenia lub zerwania plomby na wodomierzu, rozliczenie następuje:
  - 1) na podstawie pkt. 4 lub pkt. 9 - jeśli był to pierwszy taki przypadek i został niezwłocznie zgłoszony w Spółdzielni lub

- 2) do rozliczenia przyjmuje się zużycie ryczałtowe określone w pkt. 7 w odniesieniu do lokali mieszkalnych lub w pkt. 8 w odniesieniu do lokali użytkowych - gdy był to co najmniej drugi taki przypadek lub będzie istniało podejrzenie nielegalnego poboru wody. Rozliczenie tym sposobem odbywa się od 1 dnia okresu rozliczeniowego, w którym stwierdzono nieprawidłowość do czasu usunięcia nieprawidłowości.
11. W przypadku, w którym nie dokonano legalizacji (wymiany) wodomierza (wodomierzy) wody rozliczenie następuje:
  - 1) w okresie rozliczeniowym, w którym ten fakt stwierdzono na podstawie pkt. 4 lub pkt. 9.
  - 2) od 1 dnia kolejnego okresu rozliczeniowego stosuje się zasadę, o której mowa w pkt. 7 w odniesieniu do lokali mieszkalnych lub pkt. 8 w odniesieniu do lokali użytkowych.
12. W przypadku uszkodzenia (awarii) wodomierza (wodomierzy) wody za okres od ostatniego odczytu stanu sprawnego wodomierza do dnia usunięcia awarii (uszkodzenia) lub wymiany wodomierza, rozliczenie następuje w oparciu o pkt. 9, przy czym nie więcej niż przez jeden okres rozliczeniowy. Począwszy od drugiego okresu rozliczeniowego stosuje się pkt. 7 w odniesieniu do lokali mieszkalnych lub pkt. 8 w odniesieniu do lokali użytkowych.
13. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo korekty lub ponownego rozliczenia, jeśli do rozliczenia zostały zastosowane zasady określone w pkt. 10.2, 11.2 i pkt. 12.
14. Rozliczenia dokonane w oparciu o pkt. 4 i 9 nie podlegają korekcie, ani ponownemu rozliczeniu, chyba że nieprawidłowość wynika z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu. Wyrównanie zużycia nastąpi w kolejnych okresach rozliczeniowych, pod warunkiem wykonania odczytów stanu wodomierza (wodomierzy), przy czym w rozliczeniu stosuje się cenę za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków obowiązującą w rozliczanym okresie rozliczeniowym, a użytkownikowi lokalu nie przysługuje żądanie wyrównania straty wynikającej z różnicy cen.
15. W przypadku stwierdzenia demontażu wodomierza - bez zachowania procedur określonych w rozdz. VII pkt. 4 - za okres od 1 dnia danego okresu rozliczeniowego do dnia stwierdzenia demontażu - do rozliczenia przyjmuje się zużycie ryczałtowe w wysokości określonej w pkt. 7 w odniesieniu do lokali mieszkalnych lub pkt. 8 w odniesieniu do lokali użytkowych. Od 1 dnia następnego miesiąca kalendarzowego, w którym stwierdzono demontaż do czasu usunięcia nieprawidłowości, stosuje się zasadę określoną w pkt. 7 w odniesieniu do lokali mieszkalnych lub pkt. 8 w odniesieniu do lokali użytkowych.
16. Demontaż modułu lub zerwanie plomby na module - bez udziału osób upoważnionych przez Spółdzielnię zostaną potraktowane jako próba manipulacji przy instalacji wodnej. Postępowanie w tym zakresie określone zostało w rozdziale VII.

## V. ZASADY USTALANIA ZALICZEK I ICH ROZLICZENIE

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierz (wodomierze) wody, spełniający warunki o których mowa w rozdz. II pkt.5 zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznej zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków, łącznie z miesięcznymi opłatami za lokal.
2. Wysokość zaliczki, o której mowa w pkt.1 ustalana jest na podstawie iloczynu stawki za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzenie ścieków oraz średniego zużycia wody w lokalu.
3. W lokalach, które zostały pierwszy raz zasiedlone ustala się zaliczki za pobór zimnej wody i odprowadzenie ścieków według norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu rozdz. I pkt. 3 tj. 4 m<sup>3</sup> / osobę / miesiąc.
4. Stawkę, o której mowa w pkt. 2 uchwała Zarząd. Stawka do ustalenia zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków nie musi być równa cenie wody i odprowadzenia ścieków ustalonej przez dostawcę i nie musi być wprowadzana równocześnie ze zmianami cen wody ustalonych przez dostawcę.
5. Należność za zużycie wody w danym okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ceny lub średniej ceny wody, przyjętej do rozliczenia, o których mowa w rozdz. II pkt. 1, 2 i 3 oraz zużycia w lokalu ustalone wg zasad określonych w rozdziale IV.
6. Średnie zużycie wody w lokalu ustala się indywidualnie dla każdego lokalu, wg średniego zużycia zimnej i ciepłej wody, wynikającego z odczytów stanu wodomierza (wodomierzy) w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku, gdy wpłacane zaliczki na poczet zużycia wody będą niższe niż należność wynikająca z rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia tej dopłaty przy najbliższych opłatach za lokal, chyba że na piśmie wniosek Zarząd wyznaczy inny termin spłaty.

8. W przypadku wystąpienia nadpłaty tj. suma naliczonych miesięcznych zaliczek będzie wyższa od należności wynikającej z rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, zostanie ona zaliczona na poczet najbliższych opłat za lokal. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wypłatę nadpłaty lub jej części użytkownikowi lokalu.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczeń dla każdego użytkownika. Rozliczenie takie następuje w oparciu o stany wodomierzy podane przez użytkowników, a w przypadku ich braku, byłego użytkownika rozlicza się do wysokości zaliczek w danym okresie rozliczeniowym naliczonych, gdy użytkował lokal.

## **VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA I SPÓŁDZIELNI**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym, celem dokonania okresowych lub kontrolnych odczytów stanu wodomierza (wodomierzy) wody, legalizacji (wymiany) wodomierza (wodomierzy) i jego sprawdzenia, wymiany i naprawy zaworów oraz montażu, sprawdzenia lub wymiany modułu.
2. W czasie odczytu, odczytujący muszą mieć swobodny dostęp do wodomierza (wodomierzy). W przypadku braku dostępu do wodomierza (wodomierzy), Spółdzielnia ma prawo do rozliczenia wg zasad jak dla lokali nieopomiarowanych.
3. Zorganizowanie procedury legalizacji wodomierza (wodomierzy) w terminach wynikających z ustawy -Prawo o miarach należy do obowiązków Spółdzielni. Legalizacja polega na wymianie wodomierza na posiadający aktualną cechę legalizacyjną.
4. Spółdzielnia lub upoważniony podmiot zawiadamia użytkownika lokalu o wymianie modułów i/lub wodomierza, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych, na co najmniej 3 dni przed terminem przeprowadzenia wymiany. W przypadkach, gdy w ustalonym terminie nie dojdzie do wymiany modułu lub wodomierzy z winy użytkownika lokalu, jest on zobowiązany - we własnym zakresie - w ciągu 10 dni od pierwotnego terminu ustalić inny termin wymiany ze Spółdzielnią lub upoważnionym podmiotem.
5. Na okoliczność dokonanej legalizacji sporządzany jest protokół.
6. Nie dopuszcza się możliwości legalizacji wodomierza (wodomierzy) przez użytkownika lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
7. W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzenia wodomierza lub modułu, braku lub uszkodzenia plomby, aktualnej cechy legalizacyjnej na wodomierzu lub module, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia nieprawidłowości w Spółdzielni. Nie zastosowanie się do powyższego przez użytkownika lokalu regulują przepisy rozdz. IV niniejszego regulaminu.
8. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu lub stwierdzenia podczas odczytów nieprawidłowości, o których mowa w pkt. 7 i wobec braku usunięcia nieprawidłowości przez Spółdzielnię lub inny podmiot upoważniony przez Spółdzielnię w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia lub stwierdzenia tych nieprawidłowości, użytkownik lokalu winien zgłosić ten fakt niezwłocznie do Spółdzielni.
9. Spółdzielnia jest zobowiązana do:
  - 1) prowadzenia ewidencji wodomierzy,
  - 2) wstępnej weryfikacji zgłoszeń reklamacyjnych, a w przypadkach uzasadnionych lub na żądanie użytkownika lokalu - doprowadzenie do sprawdzenia wodomierza (wodomierzy) przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
  - 3) każdorazowego oplombowania wodomierza (wodomierzy) w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
  - 4) zorganizowanie odczytów,
  - 5) rozliczenia zużycia wody i przekazania go użytkownikowi lokalu najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia, na który przypada termin rozliczenia.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska Spółdzielni w zakresie sprawności wodomierza (wodomierzy), ma prawo domagać się zbadania wodomierza (wodomierzy) przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz (wodomierze) zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy, ponowną wymianą i kosztami transportu.
2. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia nielegalnego poboru wody, Spółdzielnia może zawiadomić organy ścigania o popełnieniu przestępstwa.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów, związanych z usunięciem nieprawidłowości, powstałych z winy użytkownika lokalu.
4. W przypadku konieczności demontażu wodomierza (wodomierzy) np. z związku z remontem przeprowadzanym przez użytkownika lokalu, zobowiązany jest on każdorazowo uzyskać zgodę Spółdzielni i spełnić procedurę:
  - 1) uzgodnić w Spółdzielni termin (z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem) przybycia pracownika Spółdzielni celem rozplombowania instalacji wodnej (rozplombowanie instalacji przez inną osobę niż pracownik Spółdzielni jest niedopuszczalne, pod rygorem zastosowania zapisu rozdz. IV pkt. 15);
  - 2) jeżeli wystąpią okoliczności uniemożliwiające powtórny montaż wodomierza (wodomierzy), pracownik plombuje instalację w taki sposób, by uniemożliwić pobór wody (nie dopuszcza się możliwości, by w okresie remontu, czy innych okoliczności uniemożliwiających montaż wodomierza (wodomierzy) zużycie naliczono ryczałtowo lub według średniego zużycia w okresach poprzedzających);
  - 3) jeżeli nastąpił przypadek, o którym mowa w pkt. 2 przed ponownym montażem wodomierza stosuje się odpowiednio procedury z pkt. 1;
  - 4) z wykonanych czynności, o których mowa wyżej pracownik sporządza stosowny protokół.
5. Użytkownik lokalu, w którym z jego winy, nie można wykonać odczytu stanu wodomierza (wodomierzy) drogą radiową, zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu w inny sposób niż radiowy oraz innych czynności z tym związanych.
6. Wszelkie sporne sprawy rozliczania wody, mające i nie mające odzwierciedlenia w niniejszym regulaminie są rozstrzygane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni. Od decyzji Zarządu użytkownikowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
7. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 4/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Lesznie z dnia 10.04.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Budowlani” w Lesznie