

# Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku

## I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku poz. 1437. z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Min. Spraw Wewn. i Adm. z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku.
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zmianami).

## II. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą zasad rozliczania kosztów za dostarczoną wodę i za odprowadzone ścieki oraz ustalania przedpłat dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach SM VII Dwór, wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne.
2. Rozliczenie za dostarczoną wodę odbywa się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę Saur Neptun Gdańsk w oparciu o wskazanie wodomierzy głównych zgodnie z obowiązującymi umowami o dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
3. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków *jest* to całkowity koszt zakupu wody i odprowadzania ścieków, udokumentowany fakturami wystawionymi przez dostawcę na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych budynkach lub grupie budynków, nazywanych dalej **wodomierzami głównymi i wodomierzami budynkowymi**.
4. Cena 1 m<sup>3</sup> wody ustalana jest przez Dostawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
5. Rozliczenie kosztów za podgrzanie wody odbywa się odrębnie dla każdego budynku, zgodnie z obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej w SM VII Dwór”.

## III Postanowienia szczegółowe

1. Odbiorcy zimnej i ciepłej wody (*użytkownicy* lokali mieszkalnych oraz użytkowych) są zobowiązani do udostępnienia lokali w celu wykonania montażu wodomierzy (jeżeli lokal takowych nie posiadał). Po zamontowaniu wchodzi one w skład wyposażenia lokalu. Dozór techniczny, w tym wymiana i legalizacja przechodzi na rzecz Spółdzielni zgodnie z zapisem rozdz. VII.
2. W zależności od zastosowanego sposobu doprowadzenia wody, łączna ilość zimnej wody zużytej przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej wynika:

- a) ze wskazań **wodomierzy głównych** wody zimnej. **Wodomierzami głównymi** nazywamy wodomierze w budynkach i hydroforniach, na podstawie których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody.
- b) ze wskazań **wodomierzy budynkowych** wody zimnej i wodomierzy wody ciepłej (wody zimnej podgrzanej do temperatury odpowiadającej wodzie ciepłej). **Wodomierzami budynkowymi** nazywamy wodomierze zainstalowane w budynkach które zasilane są z hydroforni i są to wodomierze, na podstawie których rozliczany jest poszczególny budynek z uwzględnieniem różnic wskazań **wodomierza głównego a wodomierzami budynkowymi** i wyrażona jest w  $m^3$ ;
- c) Jednostką rozliczania różnic pomiędzy **wodomierzem głównym a wodomierzami budynkowymi** jest ilość lokali znajdujących się w poszczególnych budynkach i wyrażona jest w  $m^3$ .
- Różnicę sumy wskazań **wodomierzy indywidualnych a wodomierzem głównym** rozlicza się w odniesieniu do lokali – to oznacza, że ilość  $m^3$  wynikających z różnicy dzielona jest przez ilość lokali w tym budynku. Otrzymany wynik dzielenia wyrażony w  $m^3$  dopisany jest do indywidualnego zużycia zanotowanego w każdym lokalu.
  - Różnicę sumy wskazań **wodomierzy indywidualnych a wodomierzem budynkowym** rozlicza się w odniesieniu do lokali – to oznacza, że ilość  $m^3$  wynikających z różnicy dzielona jest przez ilość lokali w tym budynku. Otrzymany wynik dzielenia wyrażony w  $m^3$  dopisany jest do indywidualnego zużycia każdego lokalu. W rozliczeniu tym uwzględnia się różnice określone w Rozdziale III Ust 2 lit c).
  - W podziale różnic z ust. 3 i ust. 4 nie biorą udziału pralnie ani odbiorcy obcy (np. firmy wykonujące usługi dla spółdzielni), gdyż są rozliczani zgodnie ze zużyciem rzeczywistym, które uwzględniane jest przy rozliczeniach indywidualnych.
  - Naliczanie opłat dla odbiorców wody dokonuje się w oparciu o odczyty wodomierzy indywidualnych lokali wyposażonych w wodomierze (wody zimnej i wody ciepłej), oraz naliczeń ryczałtowych w lokalach, które uznane są jako nieopomiarowane. Jednostką rozliczeniową jest  $m^3$ .
  - W budynkach z instalacją zimnej i ciepłej wody, lokale mieszkalne, których użytkownicy uniemożliwiają dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy przez upoważnione do tego służby spółdzielni będą traktowane jako mieszkania nieopomiarowane i rozliczone zostaną według ryczałtu **wynoszącego 10,0  $m^3$ /osobę miesięcznie – (5,0  $m^3$  woda zimna i 5,0  $m^3$  woda do podgrzania – ciepła).**
  - W budynkach bez instalacji ciepłej wody, lokale mieszkalne, których użytkownicy uniemożliwiają dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy przez upoważnione do tego służby spółdzielni będą traktowane jako mieszkania nieopomiarowane i rozliczone zostaną według ryczałtu **wynoszącego 10,0  $m^3$ /osobę miesięcznie, zimnej wody.**
  - Spółdzielnia jest zobowiązana dokonywać wyrównkowych i okresowych kontroli stanu technicznego i odczytów zainstalowanych wodomierzy.
  - W przypadku stwierdzenia braku plomby na którymś z wodomierzy lub uszkodzenia któregoś z wodomierzy Spółdzielnia może naliczyć opłaty za zimną i ciepłą wodę zgodnie z normami jak dla lokali nieopomiarowanych, tzn. przyjmując do rozliczeń ryczałt zużycia wody zgodnie z rozdz. III ust. 7. lub rozdz. III ust. 8.
  - W przypadku stwierdzenia działania (ingerencja, manipulowanie, uszkodzenie) na wodomierze w celu zakłócenia prawidłowości ich wskazań lub dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej, uniemożliwiających stwierdzenie rzeczywistego zużycia wody, Spółdzielnia nalicza wyższe opłaty za zimną i ciepłą wodę, przyjmując do rozliczeń **zwiększony o 100% ryczałt zużycia wody**, jaki jest określony dla lokalu mieszkalnego zgodnie z rozdz. III ust. 7 lub rozdz. III ust. 8. Naliczenie takie jest **odszkodowaniem** za stwierdzone nieprawidłowości.
  - Lokal, w którym naliczono zużycie wody w wysokościach ryczałtowych zgodnie z rozdz. III ust. 7 lub rozdz. III ust. 8 będzie ponownie rozliczany wg wskazań wodomierzy, **po dokonaniu przez służby Spółdzielni odczytu kontrolnego.** Stan ten przyjmuje się za

początkowy do dalszych rozliczeń, które wykonywane będą zawsze od pierwszego dnia następnego miesiąca.

#### **IV Odczyty wodomierzy**

1. Odczyty wodomierzy głównych, wodomierzy budynkowych na podstawie których określone są łączne zużycia zimnej wody przez poszczególne budynki i obiekty stanowiące własność Spółdzielni dokonywane są przez:
  - a) służby techniczne Spółdzielni na koniec każdego miesiąca kalendarzowego oraz na koniec okresów rozliczeniowych (zgodnie z rozdz. V ust. 1).
  - b) dostawcę wody Saur Neptun SA drogą radiową, przy czym służby techniczne spółdzielni dokonują kontrolnych odczytów potwierdzających zużycie wody
2. Wodomierze indywidualne wody zimnej i ciepłej użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych odczytywane są w na koniec okresu rozliczeniowego to jest na dzień **30 czerwca i 31 grudnia** zdalnie – drogą radiową.
3. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, Spółdzielnia wyznaczy termin i dokona odczytu wskazań po udostępnieniu lokalu przez użytkownika.
4. Spółdzielnia może dokonać odczytów wodomierzy w innych terminach w celu dokonania sprawdzenia i kontroli, jeśli wystąpi taka potrzeba.
5. Każdorazowy odczyt wodomierza jest odpłatny – zgodnie z zawartą umową z firmą dokonującą odczyty drogą radiową. Koszt ten wliczony jest w ogólne rozliczenie wody – zgodnie z niniejszym regulaminem.
6. Spółdzielnia zakończy proces montowania wodomierzy z nakładką radiową do dnia 31.12.2020 roku. Montaż zainstalowanych wodomierzy sfinansowany został z funduszu remontowego. W przypadku braku instalacji w lokalu wodomierza z nakładką radiową oraz upłynięcia terminu legalizacji wodomierza, lokal taki rozliczany będzie za pomocą ryczałtu zgodnie z rozdz. III ust. 7 lub rozdz. III ust. 8.
7. Z dniem 01.01.2021 r wprowadza się opłatę za kolejną wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych. Opłata za wymianę wodomierzy może być wnoszona co miesiąc w ramach naliczonych należności za lokal - przez 60 miesięcy – tzn. okres ważności wodomierza od dnia zainstalowania. Miesięczna opłata wynosi 2,50 zł za jeden wodomierz. Dopuszcza się opłatę za wymianę wodomierzy jednorazowo.

#### **V Rozliczanie łącznego zużycia zimnej wody**

1. Ustala się półroczne okresy rozliczeniowe w ciągu roku kalendarzowego – na koniec czerwca i koniec grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Wszystkie rozliczenia zużycia zimnej wody przez budynki lub nieruchomości wielobudynkowe spółdzielni wykonywane są na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę wody, oraz odczytów prowadzonych drogą radiową i przez służby techniczne spółdzielni. Ewidencja odczytów prowadzona jest w elektronicznym systemie rozliczeniowym spółdzielni.
3. Koszty lokali użytkowych wykazywane i rozliczane są na ostatnich fakturach okresu rozliczeniowego (30 czerwiec i 31 grudzień).
4. Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów za ciepłą i zimną wodę **mają charakter zaliczkowy** dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne, względnie ryczałtowy dla lokali nieopomiarowanych.
5. Okresowe miesięczne opłaty za zużycie wody, tzn. za zużycie zimnej wody oraz ciepłej są ustalane w zaliczkowej wysokości, w oparciu o ilości zużycia wody w poprzednich okresach rozliczeniowych w przeliczeniu na jeden miesiąc i są **nazywane opłatami zaliczkowymi**.
6. Rozliczenie kosztów za łączną ilość zimnej wody odbywa się odrębnie dla każdego budynku lub nieruchomości wielobudynkowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.

7. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek właściciela lub użytkownika lokalu złożony w dowolnym terminie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może dokonać korekty (zmiany) opłat zaliczkowych.
8. Zgłoszenie wniosku lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierza (wodomierzy) nie zwalnia odbiorców wody od obowiązku płacenia bieżących należności na dotychczasowym poziomie.
9. Korekta wysokości opłat zaliczkowych zgłoszonych przez odbiorcę wody nastąpi w wymiarze opłat czynszowych nie wcześniej niż w miesiącu następnym na podstawie nowego wydruku opłat czynszowych.
10. Występujące w przyjętych okresach rozliczeniowych, niedopłaty i nadpłaty za zużycie wody będą rozliczane z użytkownikami lokali w następujący sposób:
  - a) nadpłatę zalicza się na poczet należności z tytułu opłat za lokal, chyba że użytkownik wystąpi pisemnie o jej zwrot, wówczas spółdzielnia dokonuje zwrotu nadpłaty w terminie 30 dni od daty przekazania rozliczenia o ile użytkownik **nie posiada zadłużenia** wobec spółdzielni,
  - b) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni, jednak nie później niż w **terminie 30 dni od daty przekazania (zawiadomienia)** użytkownikowi lokalu rozliczenia tego lokalu przez Spółdzielnię.  
Zarząd Spółdzielni w wyjątkowych przypadkach może rozłożyć spłaty zadłużenia na raty (tylko na pisemny wniosek zainteresowanego).
11. Zmiana jednostkowej ceny wody i ścieków, ogłoszona przez dostawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym spowoduje zmianę opłat zaliczkowych niezwłocznie od momentu uzyskania informacji przez spółdzielnię o zmianie ceny jednostkowej 1 m<sup>3</sup>.
12. Reklamacje i odwołania dotyczące dostarczonego użytkownikowi lokalu rozliczenia wody rozpatrywane będą przez Zarząd Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach (zdarzenia losowe) Zarząd może dokonać korekty rozliczenia o ile reklamacja i odwołanie wniesione będzie **pisemnie nie później niż 30 dni** od dnia otrzymania przez użytkownika lokalu rozliczenia wody.

## VI. Obowiązki właścicieli i użytkowników lokali wyposażonych w wodomierze

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani dbać o zabezpieczenie wodomierzy przed uszkodzeniem.
2. Zabronione jest zrywanie plomb założonych na wodomierzach przez producenta i plomb na przyłączach wodomierzy do instalacji założonych po odbiorze, wymianie lub przeglądzie wodomierzy przez pracowników występujących w imieniu spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia niesprawności, uszkodzenia lub zerwania plomby na którymś z wodomierzy, bez względu na przyczynę – obowiązkiem właściciela oraz użytkownika lokalu jest niezwłoczne zgłoszenie tej okoliczności do Administracji Spółdzielni.
4. Po zgłoszeniu zatrzymania lub niesprawności wodomierza jego użytkownik w ciągu 7 dni udostępni lokal a służby techniczne spółdzielni dokonają oceny stanu technicznego wodomierza lub wymieniają wodomierz na nowy.
5. Reklamacje sprawności wodomierza na pisemny wniosek użytkownika lokalu będą badane przez uprawnione instytucje. Jeśli w wyniku badania wodomierz zostanie określony jako **spełniający normę jakości koszt badania ponosi użytkownik**, natomiast jeśli wodomierz **nie spełnia normy jakości koszt badania ponosi SM VII Dwór**. W przypadku niespełniania normy przez wodomierz w okresie gwarancji zostanie wymieniony w ramach gwarancji producenta lub rękojmi sprzedawcy.
6. Właściciele i użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze, zobowiązani są do udostępnienia lokali upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni celem dokonywania okresowych i kontrolnych odczytów wodomierzy, wymiany oraz sprawdzenia instalacji wodnych w lokalach.

7. Niezachowanie w/w warunków, wiąże się z utratą możliwości rozliczania lokalu wg wskazań wodomierzy w okresie rozliczeniowym, którego to dotyczy i rozliczeniem wg zapisów w rozdziale III pkt 7 lub rozdziale III pkt 8.
8. Zgłoszenie przez użytkownika niesprawności wodomierza powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu wg średniego wskazania wodomierza danej wody w poprzednich okresach rozliczeniowych.
9. Właściciele i użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia lokalu celem dokonania wymiany wodomierzy z nakładką radiową. W przypadku braku zgody na zamontowanie wodomierza z nakładką radiową lokal taki **będzie traktowany jako nieopomiarowany** i będzie rozliczany zgodnie z zapisami w rozdziale III pkt 7 lub rozdziale III pkt 8.

## VII. Obowiązki Spółdzielni

1. SM „VII Dwór” po dokonaniu zamontowaniu wodomierzy (przez pracowników spółdzielni lub wynajętą firmę) przejmuje nad nimi dozór techniczny w tym wymianę i legalizację. Służby techniczne Spółdzielni lub firma odczytująca wodomierze dokonują odbioru prawidłowości montażu, plombowania oraz spisują stany początkowe wodomierzy i ich numery. Z czynności tych sporządzony jest protokół (karta montażu). Spółdzielnia prowadzi rejestr wodomierzy i ważność legalizacji w systemie elektronicznym.
2. Służby techniczne Spółdzielni będą dokonywały wyrywkowej kontroli prawidłowości działania wodomierzy we wszystkich lokalach SM VII Dwór wyposażonych w wodomierze.
3. W zasobach spółdzielni montowane są wodomierze o następujących parametrach:
  - a) jednostrumieniowe o średnicy nominalnej  $D_n = 15 \text{ mm}$ ,
  - b) przepływie nominalnym  $Q_n = 1,0 \text{ m}^3/\text{godzinę}$  ( $Q_3 = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$ );
  - c) odporne na pole magnetyczne – zgodnie z instrukcją producenta,
  - d) ponadto należy montować zawory zwrotne.
  - e) każdy zamontowany wodomierza jest opłombowany
4. Koszty związane z wymianą wodomierzy ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych.

## VIII. Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie w pierwszej kolejności rozpatruje Zarząd SM VII Dwór. W przypadku braku porozumienia stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór Nr 29/2020 z dnia 29.06.2020 r i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2021 r.
3. Z dniem 31.12.2020 r. traci moc obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2016 z dnia 28.11.2016r

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM VII Dwór

.....  
Kazimierz Stencel

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM VII Dwór

.....  
Sławomir Jabłoński