

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 537).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 438).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z 1999 r. poz. 836 z późniejszymi zmianami).
4. Wyrok sądu okręgowego we Wrocławiu z 16.01.2015 roku sygn. akt II Ca 1266/14.
5. Umowa o dostawę wody i odprowadzenie ścieków zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Suwałkach, a Zakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach.
6. Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
7. Uchwały Rady Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w Suwałkach obowiązuje w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, zwaną dalej Spółdzielnią oraz użytkowników lokali, korzystających ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę, podgrzanie wody i odprowadzenie ścieków.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć:

1. **Użytkownik lokalu** - osoba fizyczna lub prawna posiadająca jeden z tytułów prawnych do lokalu :
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - prawo odrębnej własności lokalu,
 - najem lokalu na podstawie zawartej umowy,

- osoba fizyczna lub prawna, czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

2. **Mieszkaniec** - każda osoba zamieszkała w lokalu.
3. **Wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy, który mierzy ilość dostarczonej wody do budynku, zainstalowany na przyłączy wodociągowym. Na podstawie wskazań wodomierza Spółdzielnia rozlicza się z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Suwałkach oraz z użytkownikami lokali.
4. **Wodomierz indywidualny** - służy jako podzielnik kosztów dostarczonej wody zimnej oraz wody podgrzanej do lokalu, zwany dalej **podzielnikiem kosztów**.
5. **Okres rozliczeniowy** – wynosi 3 miesiące.
6. **Ryczałt** – ustalona wartość zużycia ciepłej i zimnej wody w m³ w przypadku braku odczytu z wodomierza indywidualnego liczony na 1 lokal.
7. **Woda gospodarcza** – woda pobrana na cele utrzymania części wspólnych nieruchomości.
8. **Zużycie wody** - suma zużytych ilości m³ wody zimnej i wody podgrzanej oraz wody wynikającej z rozbieżności bilansu wody.
9. **Zaliczka miesięczna** - należność na poczet kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody.
10. **Rozliczenie zużycia wody** - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody za dany okres rozliczeniowy.
11. **Rozbieżności bilansu wody w nieruchomości** - różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego pomniejszonym o wodę gospodarczą i ryczałty, a sumą wskazań podzielników kosztów, dzielona proporcjonalnie do zużycia w lokalach.
12. **Nieruchomość** - budynek lub grupa budynków rozliczana z jednego wodomierza głównego.
13. **Odczytujący** - osoba upoważniona przez Spółdzielnię do odczytów wskazań podzielników kosztów, kontroli urządzeń i ich zabezpieczeń, sprawdzenie prawidłowego działania podzielnika kosztów poprzez chwilowe uruchomienie poboru wody.

Ceny wody i odprowadzenia ścieków:

1. Cena za 1 m³ zimnej wody i 1 m³ odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Cena za 1 m³ podgrzania wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

II. Zasady rozliczeń zużycia wody i odprowadzenie ścieków

§ 4.

1. Rozliczenie kosztów zużycia i podgrzania wody jest dokonywane oddzielnie dla każdej nieruchomości. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej wody w danym okresie.
2. Dostawca wody raz w miesiącu obciąża każdą nieruchomość za zużycie wody i odprowadzenie ścieków na podstawie odczytów wodomierzy głównych w nieruchomości.

§ 5.

Rozliczanie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach z zainstalowanymi wodomierzami indywidualnymi t. j. podzielnikami kosztów.

1. Podstawą płatności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody są wskazania podzielników kosztów.
2. Za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody ustalana jest miesięczna zaliczka, która rozliczana będzie raz w roku.
3. Miesięczna zaliczka ustalana jest na podstawie średniomiesięcznej wielkości zużycia wody zimnej i podgrzanej z roku poprzedniego w danym lokalu oraz na podstawie obowiązujących opłat za podgrzanie wody, dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków. Zmiana wysokości zaliczki w trakcie roku może nastąpić wraz ze zmianą stawek opłat.
4. W przypadku braku odczytu zużycia wody z winy mieszkańca przyjmuje się ryczałtowe miesięczne zużycie 7,8 m³ wody (w tym 2,5 m³ wody podgrzanej) i odprowadzanie 7,8 m³ ścieków przeliczany na 1 lokal.
5. Użytkownik na poczet należności za zużycie zimnej wody, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody wnosi zaliczki miesięczne łącznie z innymi opłatami eksploatacyjnymi.
6. W przypadku wystąpienia niedopłaty lub nadpłaty — kwotę należy uiścić wraz z najbliższą opłatą eksploatacyjną.
7. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego i niedostarczenia przez zbywcę lub nabywcę wskazań podzielników kosztów na dzień

przekazania lokalu, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje nabywca, chyba że strony ustalą inaczej.

8. W przypadku przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni dokonuje się odczytu i rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w dacie przekazania lokalu.

§6.

W lokalach mieszkalnych z zainstalowanymi indywidualnymi węzłami ciepła:

1. Miesięczna zaliczka obejmuje tylko zużycie wody i odprowadzenie ścieków. Pozostałe postanowienia § 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
2. Miesięczna zaliczka na zużycie energii cieplnej w odniesieniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obejmuje koszty podgrzania i cyrkulacji wody oraz centralnego ogrzewania pomniejszone o przychody z ciepłej wody i podlega rozliczeniu rocznym z przyjętym regulaminem „rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

§ 7.

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywany jest przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię co trzy miesiące.
2. Odczyty wodomierzy (podzielników kosztów) wykonywane są w zależności od ich typu oraz lokalizacji: w sposób elektroniczny — bez wchodzenia do lokalu, fizyczny — z wejściem do lokalu jeżeli podzielnik kosztów zainstalowany jest w mieszkaniu, fizyczny — bez wejścia do lokalu jeżeli podzielnik kosztów zainstalowany jest w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej.
3. Odczyty elektroniczne (drogą radiową) oraz fizyczne bez wejścia do lokalu odbywają się bez uprzedniego wywieszania ogłoszeń o terminach odczytu.
4. Koszty wody budynku pomniejszone są o koszty pobranej wody na cele gospodarcze (itp. do podlewania trawników, mycia klatek schodowych, itp.) oraz o przychody z wody na cele indywidualnych ogródków i o przychody z ryczałtów.
5. Koszt wody gospodarczej określany jest na podstawie wskazań podzielników kosztów i jest kosztem utrzymania i eksploatacji nieruchomości
6. Pomniejszone koszty rozbieżności bilansu wody w budynku obciążają koszty wody lokali proporcjonalnie do jej zużycia.
7. Okresem rozliczeniowym rozbieżności bilansu wody w budynku jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

8. Rozliczenie rozbieżności bilansu wody dla poszczególnych lokali mieszkalnych oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym.
9. Rozliczenia zużycia wody i ustalonych zaliczek będą pozostawione w skrzynkach pocztowych w terminie 7 dni bez konieczności ich kwitowania.
10. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu podzielników kosztów, osoba odczytująca pozostawia informację o następnym terminie odczytu.
11. W przypadku gdy nie można dokonać odczytu podzielników kosztów w drugim terminie, rozliczenie nastąpi po kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 8.

Przypadki szczególne:

1. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu wodomierzy (podzielników kosztów), sprawdzenia stanu technicznego lub nie poda stanu liczników przez dwa okresy rozliczeniowe (6 miesięcy) od ostatniego odczytu Spółdzielnia rozliczy zużycie wody według ustalonego ryczału.
2. Ponowne rozpoczęcie rozliczania zużycia wody, ścieków i podgrzania wody według wskazań podzielników kosztów może nastąpić po zgłoszeniu przez użytkownika lokalu udostępnienia lokalu do odczytu. Zużycie wody według podzielników kosztów będzie wówczas rozliczone od dnia udostępnienia bez uwzględnienia wskazań podzielników kosztów za okres obciążenia według ryczału. W dniu udostępnienia lokalu stan wskazań podzielników kosztów indywidualnych będzie przyjęty jako stan początkowy.
3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się dłuższy okres dokonania rozliczenia zaliczek.
4. W przypadku utrudnień odczytu i wymiany podzielników kosztów powstałych z winy użytkownika lokalu (np.: przeróbka instalacji bez zgody Spółdzielni, zabudowa podzielników kosztów, zwierzęta domowe), użytkownikowi naliczany będzie ryczał z pominięciem wskazań podzielników kosztów, do czasu usunięcia przeszkody.
5. W przypadku stwierdzenia celowego naruszenia plomb lub celowej ingerencji w konstrukcję podzielnika kosztów, Spółdzielnia dokona jego niezwłocznej wymiany a zużycie wody w lokalu rozliczy według obowiązującego ryczału począwszy od daty ostatniego odczytu do ponownego przyjęcia podzielnika kosztów do eksploatacji zgodnie z procedurą określoną w § 16. Koszty z tym związane pokrywa użytkownik.

§9.

1. W lokalach nieopomiarowanych, a posiadających instalację wodno-kanalizacyjną zużycie zimnej wody, podgrzanie wody i odprowadzenie

ścieków ustala się według miesięcznego ryczału na każdą zamieszkałą osobę.

2. W przypadku braku zameldowanych osób użytkownik obciążany będzie ryczałem przypadającym na jedną osobę (dotyczy lokalu nieopomiarowanego).
3. Użytkownik wnosi opłatę ryczałtową za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jej podgrzanie wraz z opłatą eksploatacyjną.

§ 10.

1. Podlewanie ogródków przydomowych odbywa się na koszt zainteresowanego użytkownika. Zainteresowany, po złożeniu wniosku oraz otrzymaniu wytycznych ze Spółdzielni, wykona w tym celu dodatkowe przyłącze wodociągowe w piwnicy wraz z podzielnikiem kosztów. Koszt wykonania instalacji i zamontowania podzielnika kosztów pokrywa zainteresowany użytkownik.
2. Użytkownik korzystający z dodatkowego przyłącza wymienionego w pkt. 1 będzie obciążany za wodę i ścieki zgodnie ze wskazaniem podzielnika kosztów. Jeżeli budynek jest wyposażony w podlicznik ogrodowy oplombowany przez dostawcę wody, użytkownik zostanie obciążony kosztami wody bez kosztów odprowadzenia ścieków.

III. Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 11.

Obowiązki użytkowników lokali:

1. Umożliwienie dostępu do podzielników kosztów w celu ich odczytu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom.
2. Umożliwienie dostępu do podzielników kosztów w celu kontroli lub wymiany. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów z tego tytułu (np. skucie glazury).
3. Umożliwienie upoważnionym przez Spółdzielnię osobom kontroli prawidłowości podłączeń wodociągowych w lokalu poprzez chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń (pralka, spłuczka, baterie) w celu sprawdzenia, czy ich pobór wody jest rejestrowany przez podzielnik kosztów.
4. Udostępnienie lokalu do wykonania remontu, usunięcia awarii, przeglądu technicznego i innych koniecznych czynności, upoważnionym przez Spółdzielnię osobom.
5. Ochrona podzielników kosztów przed zniszczeniem, monitorowanie ich pracy.

6. Niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni uszkodzenia lub awarii podzielnika kosztów w celu ustalenia faktycznej daty oraz przyczyny awarii lub uszkodzenia oraz niezwłocznej jego wymiany.
7. W przypadku, gdy w lokalu przebywają zwierzęta, zamknięcie ich w oddzielnym pomieszczeniu na czas przebywania w lokalu pracowników technicznych lub osób upoważnionych przez Spółdzielnię. Odpowiedzialność za ewentualne skutki ataku zwierzęcia ponosi użytkownik lokalu.
8. Zgłoszenie do Spółdzielni zamiaru zdjęcia plomb lub zdemontowania podzielników kosztów w uzasadnionych sytuacjach, np.: podczas remontu mieszkania.

§ 12.

Prawa użytkowników lokali:

1. Każdy użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma prawo żądać wykonania ekspertyzy podzielnika kosztów w każdym czasie. Potrzebę sprawdzenia podzielnika kosztów użytkownik zgłasza na piśmie.
2. Złożenie zastrzeżenia, o którym mowa w ust. 1, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia bieżących należności za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości działania podzielnika kosztów lokal rozliczony będzie od daty ostatniego odczytu według średniego zużycia wody ze wskazań podzielników kosztów w tym lokalu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.
4. W przypadku stwierdzenia, że podzielnik kosztów działa prawidłowo, koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania podzielników kosztów ponosi użytkownik.

IV. Obowiązki i prawa Spółdzielni

§ 13.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Dokonywanie odczytów wskazań podzielników kosztów w wyznaczonym terminie, sporządzanie rozliczenia zużycia wody zimnej i podgrzanej z uwzględnieniem zaliczek i przekazywanie ich użytkownikowi lokalu poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych (bez kwitowania).
2. Dokonywanie kontrolnych odczytów i kontrolowanie stanu technicznego urządzeń, tzn. czy plomby są nienaruszone, czy podzielniki kosztów prawidłowo mierzą pobór wody, czy nie ma „obejść” umożliwiających pobór wody bez pomiaru, czy nie ma uszkodzeń podzielników kosztów i innych nieprawidłowości.

3. Wymiana podzielników kosztów - w razie potrzeby.

§ 14.

Spółdzielnia ma prawo:

1. Do dokonywania kontroli sprawności podzielnika kosztów poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenia pomiaru wody przez podzielnik kosztów oraz przez oględziny zewnętrzne. Koszty zużytej w tym celu wody pokrywa użytkownik.
2. W lokalu użytkownika w każdej chwili i bez podania przyczyn wymienić podzielnik kosztów na nowy.

V. Montaż i eksploatacja podzielników kosztów

§ 15.

1. Podzielniki kosztów winny być montowane zgodnie z instrukcją wydaną przez producenta tych urządzeń oraz zapewniać pomiar zużytej wody we wszystkich ujęciach wody zainstalowanych w lokalu.
2. Wymiany podzielników kosztów na nowe z aktualną legalizacją dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
3. O terminie wymiany celem legalizacji Spółdzielnia powiadamia użytkowników w formie wywieszenia przedmiotowej informacji na klatkach schodowych.
4. W przypadku braku zgody użytkownika lub gdy użytkownik nie zapewnia swobodnego dostępu do podzielników kosztów lokal traktowany będzie jako nieopomiarowany począwszy od wyznaczonej daty na pisemnym wezwaniu użytkownika do umożliwienia wymiany podzielników kosztów wystosowanym przez Spółdzielnię.
5. Użytkownik zapewnia swobodny dostęp do podzielników kosztów poprzez:
 - 1) zapewnienie dojścia do pionu poprzez otwór, w którego świetle są usytuowane podzielniki kosztów i zawory odcinające o powierzchni minimalnej 600 cm²
 - 2) w przypadku montażu maskownicy z drzwiczkami, muszą one otwierać się na boki lub mieć możliwość demontażu, gdy otwór instalacyjny jest obudowany glazurą, szkłem, musi otwór być zabezpieczony obramieniem (np. poprzez montaż ramki metalowej wokół otworu).

§ 16.

1. Warunkiem przyjęcia do eksploatacji podzielników kosztów jest sprawdzenie przez upoważnione służby Spółdzielni prawidłowości ich podłączenia, ważności plomb legalizacyjnych oraz założenie plomb montażowych.

2. Powyższe zostanie potwierdzone zapisem w protokole odbioru, zawierającym numer fabryczny i stan podzielnika kosztów oraz datę przyjęcia go do eksploatacji.

§ 17.

1. Na podzielniku kosztów Spółdzielnia może zainstalować plombę kontrolną, wskazującą na działanie magnesu neodymowego. W tym przypadku użytkownik lokalu jest poinformowany o sposobie działania plomby oraz sposobie odczytania wskazań stwierdzających działanie w/w magnesu, co potwierdzi w protokole montażu plomby.
2. W przypadku stwierdzenia działania pola magnetycznego na plombę w wymienioną w pkt. 1 lub jej uszkodzenia albo zerwania, stosuje się zapisy zawarte w § 8 pkt. 5 niniejszego regulaminu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 18.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 3 kwietnia 2010 roku z późniejszymi zmianami.

§ 19.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 11/2023 Rady Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 08.12.2023r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Algis Żyliński

Krystyna Ostrowska-Szlegel

Sekretarz Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej