

## TEKST JEDNOLITY REGULAMIN

### ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY DOSTARCZANEJ DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

#### Podstawy prawne:

- a) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz.U. z 27 stycznia 2015 r., Poz.139).
- b) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”, Uchwała Z. P. Cz. Nr 18/97 z dnia 25.06.1997r. i Uchwała Z. P. Cz. Nr 24/2004 z dnia 28.06.2004 r.
- c) Kodeks Cywilny

#### I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni.
2. Przez użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego rozumie się członka posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Podstawowe fizyczne jednostki rozliczania kosztów to:
  - 1) m<sup>3</sup> zużytej wody,
  - 2) liczba osób zgłoszonych do zamieszkiwania na pobyt stały lub czasowy, w przypadku mieszkań niewyposażonych w wodomierze,
  - 3) liczba osób stale zamieszkujących lokal,
  - 4) liczba miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym.
4. Uchwałą Nr 18/97 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC” z dnia 25.06.1997 r. wprowadzony został obowiązek zainstalowania wodomierzy we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych SM „Sielec”.
5. Ustala się następujące zasady naliczania zużycia wody dla lokali, które nie są wyposażone w wodomierze:
  - 1) w lokalach mieszkalnych zużycie wody nalicza się za jedną osobę według normy ustalonej w oparciu o średnie zużycie wody w Spółdzielni, na podstawie dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych w przeliczeniu na jedną osobę z zastosowaniem zwiększenia o 100 %,

- 2) w lokalach użytkowych zużycie wody nalicza się przyjmując przeciętne zużycie wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. (Dz. U. Nr 8 poz. 70 ) dla poszczególnych działalności (Załącznik – Tabela Nr 3 Rozporządzenia) z zastosowaniem zwiększenia o 100%. Ilość osób przyjmuje się równą ilości pracowników,
- 3) w przypadku zerowej ilości osób w lokalu norma naliczana jest jak dla 1 osoby /m-c,
- 4) w przypadku odmowy przez użytkownika lokalu, wyposażenia lokalu w wodomierze, zużycie wody naliczane jest przyjmując wielkość różnicy wody wynikającej z porównania sumy zużyć wykazanych przez wodomierze zainstalowane przy punktach czerpalnych wody ze zużyciem wykazany przez wodomierz główny w budynku w danym okresie rozliczeniowym , nie mniej niż w wysokości ustalonej zgodnie z ppkt 1 lub ppkt 2 powyżej.”

- 5.1 W lokalach użytkowych, w których stwierdzono czasową niesprawność wodomierzy lub brak odczytu wskazań wodomierzy, zużycie wody rozlicza się według przeciętnych norm z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8 poz. 70) dla poszczególnych działalności. (Załącznik - Tabela Nr 3 Rozporządzenia). W lokalach użytkowych wyposażonych w ciepłą wodę podgrzewaną w wymiennikach ciepła, zużycie ciepłej wody przyjmuje się jako 45% odpowiedniej normy.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji liczby osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu mieszkalnym, a w szczególności do zgłoszenia zmian wynikających z urodzenia lub zgonu osoby zamieszkującej w lokalu. Zmiany te uwzględnia się przy obliczaniu opłat za dany miesiąc w przypadku zgłoszenia do 10-go danego miesiąca, w przypadku terminu zgłoszenia po 10-tym dniu m-ca kalendarzowego będą uwzględnione od następnego miesiąca.
7. W budynkach wielosegmentowych rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej dokonywane jest w skali całego budynku.
8. W budynkach zasilanych z wymienników grupowych rozliczanie zużycia wody dokonywane jest w grupie budynków.
9. Rozliczanie zużycia wody dokonywane jest w oparciu o zamontowane wodomierze indywidualne w poszczególnych lokalach. Rozliczanie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy rozpoczyna się od pierwszego dnia zamontowania wodomierzy.
10. Wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych w lokalach dokonują firmy z którymi Spółdzielnia ma zawartą umowę obejmującą montaż wodomierzy z możliwością odczytu radiowego.
11. W lokalach, w których nie dokonano wymiany lub legalizacji wodomierzy w terminach określonych przez Spółdzielnię a wynikających z przepisów Głównego Urzędu Miar, rozliczanie zużycia wody odbywa się według norm ustalonych w Rozdziale I punkt 5.
12. Odczyty wodomierzy w lokalach są dokonywane na dzień 30.04. i 31.10. każdego roku.
13. W przypadku gdy zmiana ceny wody następuje w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów zużycia wody dokonuje się na podstawie uśrednionej ceny wody oraz liczby miesięcy z tego okresu.
14. Rozliczenie kosztów zużytej wody winno nastąpić w terminie dwóch miesięcy od ustalonego terminu odczytu wodomierzy. Zaksięgowanie wyniku rozliczenia nastąpi, nie później niż w pierwszym dniu miesiąca kalendarzowego po zakończeniu wykonania rozliczenia.

15. Skreślony.
16. Koszty opłaty abonamentowej za wodomierz główny, pobieranej przez dostawcę wody, rozliczane są w skali budynku proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku.

## **II- ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW**

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej zaliczki ustalonej na podstawie zużycia wody wykazanego przez wodomierze w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązujących cen za wodę i odprowadzenie ścieków. Ilość odprowadzanych ścieków przyjmuje się jako równą ilości pobranej wody. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości ustalonej zaliczki.
2. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w wodomierze radiowe lub z wodomierzem bez ważnej legalizacji, zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej opłaty ustalonej na podstawie liczby osób w lokalu oraz norm ustalonych w Rozdziale I pkt 5.
3. Do czasu ustalenia wysokości pierwszej zaliczki w oparciu o odczyt wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej wstępnej zaliczki - 4 m<sup>3</sup> wody na osobę i obowiązujących cen wody.  
Dla mieszkań z ciepłą wodą dolicza się koszt podgrzania 2 m<sup>3</sup> wody na osobę. W przypadku zamieszkania przez osoby starsze i samotne dopuszcza się ustalenie wstępnej zaliczki - 2 m<sup>3</sup> wody na osobę i obowiązujących cen wody. Dla mieszkań z ciepłą wodą dolicza się koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na osobę.
4. W przypadku zmian cen wody i cen podgrzania wysokość zaliczki ulega zmianie.
5. Każdy użytkownik rozliczany wg wskazań wodomierzy, bądź w inny sposób zgodny z zapisami niniejszego Regulaminu, zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie różnic wskazań między sumą zużycia wody wykazanej przez wodomierze główne a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych. Wysokość opłaty zaliczkowej jest ustalana na podstawie rozliczenia różnic w poprzednim okresie rozliczeniowym, jednak nie mniej niż 1zł /lokal /m-c, z zastrzeżeniem pkt 9 Rozdz. III.
6. Terminy wnoszenia opłat i wysokość odsetek od nie wpłaconych w terminie należności określa § 78 Statutu Spółdzielni.
7. Opłaty za czynności związane z legalizacją wodomierzy są wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych co miesiąc w przeliczeniu na jeden wodomierz. Opłata będzie aktualizowana w oparciu o aktualne koszty wymiany wodomierzy.
8. Wysokość comiesięcznej zaliczki obowiązującej w kolejnym okresie rozliczeniowym, ustalana jest w oparciu o średnie koszty zużycia na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego. Przy ustalaniu zaliczki nie będą miały zastosowania zapisy Regulaminu, dotyczące liczby osób zamieszkałych w lokalu i norm.

### III – ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody polega na porównaniu kosztów faktycznie poniesionych wg wskazań lub oszacowanych na podstawie liczby osób i obowiązujących norm, z wniesionymi opłatami zaliczkowymi.
2. Podstawą rozliczania są wskazania wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach lub garażach.
3. Podstawą rozliczania wody dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, oraz lokali, których użytkownicy nie dokonali legalizacji lub wymiany w określonych przez Spółdzielnię terminach jest liczba osób oraz obowiązujące normy ustalone w Rozdziale I pkt 5.
4. W lokalu z centralną ciepłą wodą użytkową ilość zużytej wody zimnej stanowi suma wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
5. Skreślony.
6. Rozliczanie kosztów zużycia wody dokonywane jest 2 razy w roku.
7. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na rachunek Spółdzielni w terminie najbliższej opłaty za lokal. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna na pisemny wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Zarządu Spółdzielni może zostać rozłożona na raty.
8. Jeżeli użytkownik lokalu nie ma zaległości wobec Spółdzielni w opłatach za używanie lokalu, nadpłata zostanie zaliczona na poczet najbliższych należności za lokal, lub na pisemny wniosek użytkownika przekazana na rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu, nadpłata w opłatach za wodę pomniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni.
9. Rozliczanie kosztów wody zużytej w garażach odbywa się zgodnie z obowiązującymi okresami rozliczeniowymi to jest na dzień 30.04 i 31.10 każdego roku, bez wnoszenia dodatkowych opłat z tytułu różnic wody.
10. Woda zużyta na potrzeby:
  - 1) przeprowadzania robót konserwacyjno – remontowych obciąża wykonawców robót remontowych;
  - 2) sprzątania klatek schodowych, pralni lub awarii obciąża bezpośrednio ww. działalności lub użytkowników pralni.
11. Różnice kosztów wynikające z porównania zużyć wykazanych przez wodomierze zainstalowane przy punktach czerpalnych wody ze zużyciem wykazanim przez wodomierze główne podlegają rozliczeniu w okresach rozliczeniowych zgodnych z terminami rozliczania wody. Rozliczanie różnic dokonywane jest w skali budynku a jednostką rozliczeniową jest lokal. W przypadku wykazania niższych zużyć przez wodomierz główny w stosunku do zużyć wodomierzy zainstalowanych przy punktach pomiarowych, użytkownicy lokali są rozliczani zgodnie ze wskazaniem wodomierzy w lokalach, a ewentualne różnice podlegają rozliczeniu z użytkownikami w skali budynku w przeliczeniu na lokal, z zastrzeżeniem punktu 11.1.
- 11.1 Nieruchomość przy ulicy Legionów 7a, w której usytuowane są lokale użytkowe ze względu na ich wielkość oraz znacznie zróżnicowane zużycia wody, różnice wodomierzy rozliczane są w skali budynku proporcjonalnie do zużyć odczytanych

- wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach. W przypadku wykazania niższych zużyć przez wodomierz główny w stosunku do zużyć wodomierzy zainstalowanych w punktach pomiarowych rozliczenie zużycia wody z użytkownikami lokali będzie się opierało o wskazania na ich wodomierzach.
12. W przypadku pomiaru zużycia wody ciepłej w grupowych wymiennikach ciepła (dla kilku budynków łącznie), rozliczanie różnic wody ciepłej dokonywane jest w grupie budynków a jednostką rozliczeniową jest lokal.
  13. Stwierdzenie naruszenia plomb wodomierza, ingerencji w obudowę, oddziaływania przez użytkownika na wodomierz magnesem neodymowym lub innymi urządzeniami powodującymi zatrzymanie lub niewłaściwą pracę wodomierza (zaniżenie wskazań  $m^3$ ), traktowane będzie jako nielegalny pobór wody. W takich przypadkach dokonuje się wymiany wodomierza na nowy, na koszt użytkownika. Pobór wody rozliczony jest zgodnie z Rozdziałem I pkt 5. Zaliczka z tytułu zużycia wody jest ustalana na podstawie średniego zużycia wody przez użytkownika, z pominięciem okresu, w którym był rozliczony na podstawie nielegalnego poboru wody, z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych i obowiązuje od momentu zakończenia okresu rozliczeniowego, w którym nastąpił nielegalny pobór.
  14. W przypadku wystąpienia uszkodzenia nakładki radiowej lub wodomierza, nie wynikającego z winy użytkownika, uniemożliwiającego odczyt faktycznego zużycia wody, woda rozliczana na podstawie średniego zużycia z danego wodomierza z dwóch okresów rozliczeniowych sprzed awarii.
  15. W przypadku wystąpienia awarii w lokalu lub w garażu, która skutkowałą zwiększonym zużyciem wody, użytkownik ma obowiązek usunięcia awarii oraz uregulowania kosztów pobranej wody. Zaliczka z tyt. zużycia wody obowiązująca w następnym okresie rozliczeniowym ustalana jest na podstawie średniego zużycia wody użytkownika z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych sprzed awarii.
  16. W przypadku braku możliwości odczytu stanów wodomierza, wynikającej np. z awarii wodomierza lub nakładki radiowej, w sytuacji, gdy użytkownik celowo utrudnia i nie udostępnia lokalu do odczytu i kontroli, pobór wody rozliczony jest zgodnie z Rozdziałem I pkt 5.

#### **IV – OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest:
  - 1) dokonywać odczytów wodomierzy w wyznaczonych terminach;
  - 2) podawać do ogólnej wiadomości użytkownikom lokali terminy odczytów zgodnie z Rozdziałem I pkt 12 niniejszego Regulaminu;
  - 3) dokonywać wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych zgodnie z terminem legalizacji ustalonym przez Główny Urząd Miar. Koszty wymiany ponoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych rozkłada się na lata ważności legalizacji wodomierzy.

## V – OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
  - 1) skreślony.
  - 2) skreślony.
  - 3) każdorazowo udostępnić lokal do okresowych kontroli stanu wodomierzy pod rygorem rozliczenia kosztów wody, jak dla lokali niewyposażonych w wodomierze zgodnie z Rozdz. I pkt 5.
  - 4) niezwłocznie informować Spółdzielnię o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb.
  - 5) użytkować wodomierze dopuszczone aktualnym terminem ważności legalizacji.
2. Skreślony.
3. Użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są do wymiany wodomierzy po upływie terminu legalizacji na własny koszt zlecając wykonanie tej usługi firmie, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę.
4. W przypadku mechanicznego uszkodzenia nakładki radiowej lub wodomierza użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”, do Sekcji Rozliczenia Mediów i pokryć koszt instalacji nowej nakładki lub nowego wodomierza.
5. W celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia urządzeń poboru wody (np. spłuczki, pralki, zmywarki) użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić osobom kontrolującym, upoważnionym przez Spółdzielnię chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń dla stwierdzenia poboru wody i jej pomiaru przez wodomierz.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest sprawdzać, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Ewentualne nieprawidłowości użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni niezwłocznie po ich stwierdzeniu, celem dokonania kontroli przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
7. W przypadku rozplombowania wodomierza na wniosek użytkownika lokalu lub wystąpienia uszkodzenia plomby z jego winy, użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć aktualnie obowiązujący koszt ponownego zainstalowania plomby.

## VI - DODATKOWE KOSZTY

1. Jeśli w wyniku kontroli w lokalach nieopomiarowanych zostanie stwierdzone zamieszkiwanie osób, wobec których użytkownik nie dokonał zgłoszenia do Spółdzielni, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu dodatkowymi opłatami z tytułu zużycia wody za okres zamieszkiwania, w którym nie dokonał aktualizacji dot. ilości osób zamieszkujących w lokalu, według norm ustalonych w Rozdziale I punkt 5
2. Jeśli w wyniku kontroli w lokalach opomiarowanych zostaną stwierdzone nieprawidłowe podłączenia urządzeń, np. przyłączy – „obejsć” lub ingerencja mająca na celu zaniżenie wskazań ilości m<sup>3</sup> wody, pobór wody rozliczony jest zgodnie z Rozdziałem I pkt 5.

## VII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zbycie lokalu na wolnym rynku, zamiana), uprawionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów wody i podgrzania jest użytkownik, który w dacie rozliczenia posiada tytuł prawny do lokalu.  
Za datę rozliczenia kosztów wody i podgrzania uważa się dzień wprowadzenia wyników rozliczeń do ewidencji rozrachunków z tytułu opłat. Nabywca oraz zbywca składają w tym zakresie odpowiednie oświadczenie. W przypadku gdy zbywca lokalu nie miał naliczanych miesięcznych opłat za wodomierz indywidualny wówczas nabywca instaluje wodomierz z nakładką radiową na własny koszt za pośrednictwem firmy, która posiada podpisaną umowę ze Spółdzielnią.
2. W przypadku postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni wniesione zaliczki zostaną rozliczone w okresach rozliczeniowych zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w niniejszym Regulaminie. Jeżeli wniesione zaliczki nie zabezpieczają wstępnie ustalonego kosztu wówczas użytkownik zwalnający lokal wniesie dodatkową zaliczkę lub zostanie ona potrącona z wkładu lub kaucji, do wysokości 300zł.
3. W przypadku przejścia lokalu po zgonie, Spółdzielnia zabezpieczy z wkładu zaliczkę do wysokości przewidywanych kosztów. W odniesieniu do osób zalegających z opłatami za lokal nastąpi zabezpieczenie zaliczek z wkładu do czasu rozliczenia.
4. Rozliczenie w oparciu o wodomierze bez nakładek radiowych może odbywać się w wyjątkowych sytuacjach, za indywidualną zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” w dniu 11.05.2006 r. Uchwałą Nr 18/2006 i ma zastosowanie począwszy od okresu rozliczeniowego 01-06.2006 r.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone następującymi uchwałami:

- Uchwała nr 43/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 18.09.2007 r. (aneks nr 1)
- Uchwała nr 25/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 27.04.2010 r. (aneks nr 2)
- Uchwała nr 36/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 28.05.2013 r. (aneks nr 3)
- Uchwała nr 59/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 23.10.2013 r. (aneks nr 4)
- Uchwała nr 25/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 15.05.2014 r. (aneks nr 5)
- Uchwała nr 36/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 25.09.2014 r. (aneks nr 6)
- Uchwała nr 5/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 18.02.2015 r. (aneks nr 7)
- Uchwała nr 40/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 05.08.2015 r. (aneks nr 8)
- Uchwała nr 11/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 17.03.2016 r. (aneks nr 9)
- Uchwała nr 40/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 30.08.2017 r. (aneks nr 10)
- Uchwała nr 37/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 13.11.2019 r. (aneks nr 11)

- Uchwała nr 19/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia 28.09.2021r. (aneks nr 12)
- Uchwała ...~~11~~/2021...Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec” z dnia ~~30.11.2021~~ r. (aneks nr 13)

**Agnieszka Włoszczyk**

**RADCA PRAWNY**  
Kt 2986

**SEKRETARZ**

**Rady Nadzorczej SM „SIELEC”**

*Ryszard Warzyszak*  
**Ryszard Warzyszak**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”

*Lidia Polańska-Aleksandrowicz*  
**mgr Lidia Polańska-Aleksandrowicz**