

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE

## PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie .

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Użyte w niniejszym Regulaminie zwroty i pojęcia posiadają następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” w Olsztynie
2. **Dostawca** – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o w Olsztynie
3. **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” w Olsztynie
4. **Koszt zużytej wody i odprowadzanych ścieków** - koszty wraz z podatkiem VAT poniesione przez Spółdzielnię za pobraną wodę i odprowadzone ścieki wg faktur wystawionych przez dostawcę PWIK.
5. **Wodomierz** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody.
6. **Wodomierz indywidualny** - wodomierz zamontowany w lokalu lub poza lokalem, mierzący pobór wody w tym lokalu;
7. **Wodomierz główny** – wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym w wymiennikowni, w budynku lub jego części, mierzący całkowity pobór wody dla wymiennikowni, budynku lub jego części.
8. **Cena wody** – opłata za 1m<sup>3</sup> wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Olsztyn
9. **Użytkownik lokalu** - osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna albo prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
10. **Uchyb** – różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i sumą norm w mieszkaniach nieopomiarowanych.
11. **Zdalny odczyt** - odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu Użytkownika

## § 2.

Regulamin ustala jednolite zasady postępowania, dla wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni, przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków.

## § 3.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” polega na:

- a) rozliczaniu kosztów pomiędzy Dostawcą i Odbiorcą zgodnie z obowiązującymi umowami i taryfami opłat.  
Jednostką do ustalania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z Dostawcą jest:
  - ilość m<sup>3</sup> zużytej wody
  - ilość m<sup>3</sup> odprowadzania ścieków (ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody)
- b) rozliczaniu kosztów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kormoran” a Użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.

## § 4.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) lokali opomiarowanych – lokali w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (*Dz. U. z 2004r. Nr 243, poz. 2441 z późn. zm.* ), posiadających:
  - ważną cechę legalizacyjną zgodną z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych. Okres ważności legalizacji zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody wynosi 5 lat i jest liczony od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.
  - nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
- b) lokali nie opomiarowanych t.j. lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe oraz urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność legalizacji.

## II. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ

### § 5.

1. Odczyt wodomierzy wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni lub wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię osoby. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy

- wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie ww. odczytów lub przez pracownika Spółdzielni.
2. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych i odczyty zdalne dokonywane będą w terminach kwartalnych - na koniec miesiąca marca, czerwca, września i grudnia każdego roku.
  3. Odczyt wskazań wodomierzy w lokalu dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania wskazań odczytu wodomierzy.
  4. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni w zespołach przynajmniej 2 - osobowych.

## § 6.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię, z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez Dostawcę, stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu ilości dostarczonej wody w m<sup>3</sup> i ceny wody zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy.
3. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się w okresach półrocznych.
4. Lokale wyposażone w wodomierze są obciążane kosztami według ilości zużytej wody w m<sup>3</sup>. Ilość wody zużyta w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i zimnej do podgrzania zużytej w tym lokalu. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości wody zużytej w tym lokalu.
5. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia w ilości:
  - a) zimna woda – 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie
  - b) zimna woda do podgrzania – 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie
6. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy sposób rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.
7. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego jest zobowiązany do uiszczenia co pół roku stałej opłaty abonamentowej. Opłata stała stanowi abonament płacony dostawcy z tytułu utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz odczytu i rozliczenia wodomierzy głównych przez PWiK.
8. Różnice (uchyby) wynikające z porównania wskazań wodomierzy głównych i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach z uwzględnieniem zużycia wody

przez użytkowników lokali nie opomiarowanych (wg określonych norm) rozlicza się na wszystkie lokale w danym budynku (budynkach) do których następuje dostawa wody proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu. (Uchwała nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie z dnia 18 czerwca 2010r.)

9. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzania ścieków dokonane zostanie w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące po zakończonym odczycie całych zasobów Spółdzielni.
10. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych przedpłat miesięcznych ustalonych indywidualnie dla każdego lokalu w sposób następujący:
  - a) dla lokali opomiarowanych – na podstawie średniego zużycia zanotowanego w okresie co najmniej 12-miesięcznym
  - b) dla lokali nie opomiarowanych – na podstawie ilości osób w danym lokalu stosując normę zużycia opisana w § 6 pkt. 5.
  - c) w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza możliwość zmiany wysokości zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
11. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków, a wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami regulowana jest w sposób następujący:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu dopuszcza się rozłożenie niedopłaty na raty.
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może zostać wypłacona na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.
12. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.
13. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.  
Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

## § 7.

Opłata za zużycie wody zimnej do podgrzania nie obejmuje kosztów jej podgrzania, które ustala się i rozlicza na podstawie regulaminu rozliczania kosztów ciepła.

## § 8.

Koszty wody i ścieków zużytych w dodatkowych ujęciach wody na potrzeby utrzymania czystości w części wspólnych nieruchomości obciążają koszty eksploatacji tej nieruchomości.

## § 9.

1. Koszty wody i ścieków zużytych do wykonania prac remontowo-konserwacyjnych obciążają wykonawcę tych robót.
2. Ilość zużytej wody o której mowa w pkt.1. pomniejsza ilość wody do rozliczenia na lokatorów danego budynku (budynków).

## § 10.

W przypadku wystąpienia awarii instalacji wodociągowej na częściach wspólnych nieruchomości - ilość utraconej wody w wyniku awarii obliczonej i uzgodnionej z Dostawcą, odejmuje się od ilości wody wykazanej na wodomierzu głównym danego budynku (budynków) i obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości.

## § 11.

### **Przypadki szczególne:**

1. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy indywidualnych za jeden okres rozliczeniowy – do rozliczeń przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego w tym lokalu. Użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody.
2. Utrudnienie w dostępie do odczytu, wymiany lub legalizacji wodomierzy powstałe z winy użytkownika lokalu, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nie opomiarowanych.
3. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzednich czterech okresów rozliczeniowych.
4. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układzie pomiarowym powodującym zaburzenie wskazań chociażby na jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody, odczyty ze wszystkich wodomierzy w tym lokalu nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja lokal taki będzie rozliczony wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nie opomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

Rozliczenie ze wskazań wodomierzy będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu przy czym dzień odczytu przyjmuje się jako początek nowego okresu rozliczeniowego dokonywanego wg odczytów liczników indywidualnych.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody winny być dokonywane między poprzednim, a następnym użytkownikiem.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia licznika użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że wodomierz był sprawny technicznie – koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru – koszty ponosi Spółdzielnia. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody, o których mowa w ust 1.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

#### § 12.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,
  - b. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - c. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
  - d. nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej,
  - e. umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
  - f. niezwłocznego informowania Spółdzielni na piśmie o fakcie błędnej pracy wodomierza (np. brak wskazania zużycia wody),
  - g. udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody.
  - h. ujawnienia nielegalnego poboru wody.
  - i. kontroli poprawności działania wodomierzy po każdym okresowym rozliczeniu kosztów zużycia wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.

#### IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

##### § 13.

- 1 Obsługa zamontowanych wodomierzy.
- 2 Prowadzenie ewidencji wodomierzy.
- 3 Obsługa legalizacyjna obejmująca sprawdzanie terminu utraty ważności cechy legalizacyjnej i wymiana lub legalizacja wodomierza.
4. Każdorazowe oplombowanie wodomierzy, a w szczególności w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb.
5. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków .
6. Dokonanie rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym regulaminem.
7. Kontrola sprawności działania wodomierza (wodomierzy) głównego.
8. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni nieszczelności urządzeń wewnątrz lokalowych za których sprawność odpowiada lokator, pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do poinstruowania lokatora o sposobie naprawy przedmiotowych urządzeń oraz negatywnych skutkach ich wadliwego działania.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 14.

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach wewnętrznych wydanych na jego podstawie.

##### § 15.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie w dniu 25 października 2023 roku Uchwałą Nr 29/2023 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.06.2021 roku Uchwałą Nr 25/2021.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

*(Marian Przybylski)*

*(Piotr Matusiewicz)*