

## REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, odprowadzania ścieków oraz zasad montażu, użytkowania i wymiany legalizacyjnej wodomierzy elektronicznych ze zdalnym odczytem w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu

### I. Rozdział :

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu i dostawy wody do lokali, odprowadzania ścieków, również zasady montażu, użytkowania i wymiany legalizacyjnej wodomierzy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.

2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

a) Użytkownik lokalu (dalej: użytkownik) :

- członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciele lokali,
- właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
- najemcy lokali,
- użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.

b) Osoba korzystająca z lokalu ( dalej: osoba) – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu.

c) Wodomierz indywidualny ze zdalnym odczytem (dalej: wodomierz) - przyrząd pomiarowy służący do ciągłego pomiaru objętości wody przepływającej w całkowicie wypełnionym przewodzie zamkniętym, zainstalowany w lokalu użytkownika.

d) Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.

e) Przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociagową z wewnętrzną instalacją wodociagową w budynku wraz z zaworem za wodomierzem głównym.

f) Przyłącze kanalizacyjne – odcinek przewodu łączącego sieć kanalizacyjną z wewnętrzną instalacją kanalizacyjną w budynku, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku. W przypadku braku studzienki rewizyjnej na przyłączy kanalizacyjnym granicą powinna być granica nieruchomości lub trójnik, za pomocą którego nastąpiło włączenie do sieci (w przypadku, gdy sieć kanalizacyjna przebiega w granicy nieruchomości gruntowej).

- g) Lokal opomiarowany – jest to lokal, w którym zainstalowano zalegalizowane wodomierze indywidualne ze zdalnym odczytem, mierzące pobór wody we wszystkich ujęciach wody w tym lokalu.
- h) Lokal nieopomiarowany – jest to lokal, w którym brak jest zainstalowanych zalegalizowanych wodomierzy indywidualnych ze zdalnym odczytem
- i) Wymiana legalizacyjna – oznacza cykliczną, kompleksową wymianę wodomierzy na nowe lub wodomierze po ponownej legalizacji
- j) Norma zużycia – ilość wody ustalona na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody przez użytkownika w lokalu w poprzednim roku kalendarzowym, stanowiąca podstawę do wyliczenia indywidualnej opłaty zaliczkowej na kolejny rok.
- k) Opłata zaliczkowa (dalej: zaliczka) - jest to opłata wnoszona przez użytkownika przy miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu, podlegająca rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
- Wysokość zaliczki za wodę zimną i odprowadzanie ścieków to koszt podstawowy wody (określony w §2 ust. 3a niniejszego Regulaminu), wynikający z taryfy dostawcy, powiększony o średni koszt uzupełniający (określony w §2 ust. 3b niniejszego Regulaminu) oraz średni koszt opłaty abonamentowej (określony w §2 ust. 3c niniejszego Regulaminu).
  - Wysokość zaliczki za podgrzanie wody określa *Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu*.
- l) Opłata ryczałtowa (dalej: ryczałt) dla lokali mieszkalnych - jest to miesięczna opłata za wodę przypadająca na każdą osobę w tym lokalu, ustalona jako iloczyn:
- 12 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej i odprowadzanych ścieków razy cena 1 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej i odprowadzania ścieków, powiększony o średni koszt uzupełniający i średni koszt opłaty abonamentowej
  - 4,5 m<sup>3</sup> podgrzania wody razy cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej
- Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu z użytkownikiem. W lokalach niezamieszkałych do wyliczenia opłaty ryczałtowej zostanie przyjęta jedna osoba.
- ł) Okresy rozliczeniowe zużycia wody w danym roku kalendarzowym są następujące:
- |                        |   |                                       |
|------------------------|---|---------------------------------------|
| I okres ( 5 miesięcy)  | - | od dnia 1 stycznia do dnia 31 maja,   |
| II okres ( 7 miesięcy) | - | od dnia 1 czerwca do dnia 31 grudnia. |
- m) Rozliczenie indywidualne – dokument sporządzony dla każdego użytkownika opomiarowanego lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zawierający podział kosztów związanych z zakupem i dostawą wody wodociągowej oraz odprowadzaniem ścieków dla danego budynku, uwzględniający rzeczywiste zużycie indywidualnego użytkownika i wniesione zaliczki oraz koszty określone w §2 ust. 3 niniejszego Regulaminu (tj. koszty podstawowe, koszt uzupełniający, opłaty abonamentowe).
- n) Nadpłata – naliczone zaliczki są większe od rzeczywistego kosztu przypadającego na lokal.
- o) Niedopłata – naliczone zaliczki są mniejsze od rzeczywistego kosztu przypadającego na lokal.
- p) Taryfa – zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz warunki ich stosowania, zgodne z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, zatwierdzone uchwałą



dostawcy usług.

r) Cena 1 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej i odprowadzania 1 m<sup>3</sup> ścieków określona jest w taryfie dostawcy usług. Ilość dostarczonej wody zimnej wodociągowej jest równa ilości odprowadzanych ścieków.

s) Cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej określona jest w *Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu*.

t) Opłata abonamentowa z tytułu utrzymania w gotowości do świadczenia usług wodociągowych i kanalizacyjnych oraz pomiarowych w danym budynku określona jest w taryfie dostawcy usług.

## II. Rozdział:

### ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

#### § 2

1. Rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez Spółdzielnię z dostawcą usług na podstawie faktur, zgodnych z taryfą cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzanych ścieków do budynku.
2. W przypadku braku wskazań wodomierza(-y) głównego(-ych) ilość wody i odprowadzanych ścieków dostawca ustala w oparciu o przeciętne zużycie, zgodne z zawartą umową.
3. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w opomiarowanych lokalach mieszkalnych i użytkowych uwzględnia:
  - a) Koszt podstawowy, tj. iloczyn ilości zużytej wody oraz odprowadzanych ścieków w danym lokalu i ceny 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzonych ścieków.
  - b) Koszt uzupełniający, tj. różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych, pomniejszoną o ryczałty, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, dzielona jest przez ilość opomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku.
  - c) Koszt opłat abonamentowych budynku (tzw. abonament), który dzielony jest przez ilość opomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku.
4. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych uwzględnia:
  - a) Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych odbywa się na podstawie ryczałtu (§ 1 ust. 2.1).
  - b) W lokalach użytkowych zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz podgrzanie wody ustala się w wysokości 30% ryczałtu określonego dla lokali mieszkalnych w § 1 ust. 2.1 niniejszego Regulaminu ( tj. 3,6 m<sup>3</sup> wody zimnej i 1,35 m<sup>3</sup> wody podgrzanej)

### § 3

1. Koszty podgrzania wody zimnej wodociągowej są wyodrębnione z kosztów zmiennych ciepła dostarczonego do budynku i rozliczane są zgodnie z *Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu*.

### § 4

1. Na poczet należności za zużycie wody zimnej, odprowadzania ścieków i podgrzania wody zimnej wodociągowej, użytkownik lokalu wnosi zaliczki, ustalone przez Spółdzielnię na podstawie indywidualnej normy zużycia wody w lokalu lub na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika.
2. Podstawą do wyliczenia zaliczki jest indywidualna norma zużycia wody dla lokalu wyliczona raz w roku przez Spółdzielnię wg stanu wodomierzy na dzień 31 grudnia. Zaliczka obowiązuje od 01 marca kolejnego roku.
3. Do wyliczenia zaliczki dla lokali mieszkalnych, obejmowanych przez użytkowników w trakcie roku kalendarzowego, użytkownik sam deklaruje wysokość zaliczki, jednak nie mniej niż 1,5 m<sup>3</sup> wody zimnej i odprowadzania ścieków, w tym 0,5 m<sup>3</sup> podgrzania wody od osoby.
4. Do wyliczenia zaliczki w niezamieszkałych lokalach mieszkalnych przyjmuje się 1,5 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej i odprowadzania ścieków, w tym 0,5 m<sup>3</sup> podgrzania wody.
5. Dla lokali użytkowych obejmowanych przez użytkowników w trakcie okresu rozliczeniowego normę miesięcznego zużycia wody w lokalu określa umowa najmu, jednak nie mniej niż 1,5 m<sup>3</sup> wody zimnej wodociągowej i odprowadzania ścieków, w tym 0,5 m<sup>3</sup> podgrzania wody.
6. Sposób zaliczenia wyniku rozliczenia (nadpłaty/niedopłaty) na koncie finansowym lokalu określa *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu*.

### § 5

1. Odczyty wodomierzy wykonują upoważnione przez Spółdzielnię służby, legitymujące się odpowiednimi upoważnieniami. Służby te upoważnione są również do przeprowadzenia oceny stanu plomb na instalacji i wodomierzach, sprawdzenia zmian na instalacjach zimnej i ciepłej wody, uszkodzeń wodomierzy lub innej ingerencji powodującej niewłaściwe jego wskazania. Odczyty kontrolne spowodowane ingerencją użytkownika są odpłatne.
2. Odczyty podstawowe wskazań wodomierzy dokonuje się drogą radiową na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, tj. 31 maja i 31 grudnia każdego roku.
3. W przypadku zmiany taryfy przypadającej na ostatni dzień miesiąca – odczyt dodatkowy wskazań wodomierzy dokonuje drogą radiową na ten dzień.
4. W przypadku zmiany taryfy przypadającej w innym terminie niż ostatni dzień miesiąca – dopuszcza się rozliczenie kosztów bez dodatkowego odczytu, poprzez wyliczenie średniego zużycia wody wg dni poboru w czasie obowiązywania poprzedniej i nowej ceny.



5. Okresowe i dodatkowe odczyty wodomierzy w lokalach rejestruje się w zintegrowanym systemie komputerowym i stanowią one podstawę do rozliczeń z użytkownikami.

## § 6

1. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody wodociągowej i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody sporządza się dwa razy w roku na dzień 31 maja i dzień 31 grudnia na podstawie przeprowadzonych odczytów.
2. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierza na dzień odczytów podstawowych, zużycie wody ustala się na podstawie średniego zużycia z wcześniejszych okresów rozliczeniowych lub na podstawie dodatkowych, kontrolnych odczytów.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia nie jest stroną dokonanej transakcji zbycia i nabycia lokalu, zainteresowane strony zobowiązane są do uzgodnienia między sobą formy regulowania należności za ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków po sporządzeniu rozliczeń indywidualnych. W związku z powyższym, w lokalach wyposażonych w wodomierze na ciepłą i zimną wodę Spółdzielnia nie dokonuje międzyodczytów, a strony transakcji zobowiązane są do rozliczenia tych należności między sobą.
4. Koszty zużycia zimnej i ciepłej wody - w sytuacji określonej w § 6 ust. 3 - zostaną rozliczone w sposób podany poniżej, a wynik rozliczenia zostanie zaksięgowany na koncie nabywcy lokalu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego:
  - a) rozliczenie proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu, lub
  - b) rozliczenie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. Warunkiem rozliczenia i sporządzenia odrębnych rozliczeń jest dostarczenie do Spółdzielni protokołu przed zakończeniem danego okresu rozliczeniowego. Protokół zdawczo-odbiorczy musi zawierać: adres, dane zbywcy i nabywcy, data sporządzenia protokołu, data przekazania lokalu, numery i stan wszystkich wodomierzy (do 2-ch miejsc po przecinku) na dzień przekazania lokalu, podpisy obu stron.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia odbiera zdawany lokal a następnie przekazuje kolejnemu użytkownikowi:
  - a) w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne Spółdzielnia każdorazowo dokonuje międzyodczytu.
  - b) po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządza się oddzielne rozliczenia na odbiorców indywidualnych w oparciu o wskazania wodomierzy zgodnie z okresem użytkowania.
6. Indywidualne rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków w pralni wchodzącej w skład części wspólnej budynku, sporządza się na opiekuna pralni. W czasie trwania okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość nie wnoszenia zaliczek.
7. Użytkownik pomieszczenia wynajętego w celu przeprowadzenia prac remontowych, termomodernizacyjnych, itp. obciążany jest zgodnie z umową na podstawie rzeczywistego zużycia wody. Wartość faktury pomniejsza koszt danego budynku w danym okresie rozliczeniowym.

8. Podmioty korzystające z wody z przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych Spółdzielni na terenie Bazy Spółdzielni mogą być rozliczane na podstawie odrębnych umów.
9. Baza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamecze” (tj. zasób własny Spółdzielni, OSK, garaże, lokale użytkowe) rozliczana jest wg zasad określonych w § 2 ust. 3 i § 2 ust. 4 niniejszego Regulaminu. Dopuszcza się nie wnoszenie zaliczek przez użytkowników garaży.
10. W przypadku wycieku wody w wyniku awarii na instalacji wodnej w części wspólnej budynku dopuszcza się, aby koszty z tego tytułu obciążały pozostałe koszty eksploatacji danej nieruchomości.

## § 7

1. Rozliczenia indywidualne sporządzane są do 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia nie zwalnia użytkownika z obowiązku zapłaty zobowiązania wobec Spółdzielni.
3. Reklamacje wnoszone są nie później niż w ciągu 30 dni roboczych od daty sporządzenia dokumentu.

### III. Rozdział:

## MONTAŻ, UŻYTKOWANIE I WYMIANA LEGALIZACYJNA WODOMIERZY

## § 8

1. Serwis wodomierzy (określony w § 8 ust. 3) wykonuje firma upoważniona przez Spółdzielnię, zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu.
2. Warunki techniczne serwisu wodomierzy określa producent tych urządzeń.
3. Służby upoważnione przez Spółdzielnię wykonują serwis, tj. demontaż, montaż, wymianę legalizacyjną, plombowanie, kontrolowanie prawidłowości podłączenia i funkcjonowania wodomierzy oraz ważność plomb zabezpieczających wodomierze. Na tę okoliczność sporządza się protokół zawierający: nazwę użytkownika, adres, nr wodomierza, stan licznika wodomierza, nr plomby zabezpieczającej, datę wykonanych prac. Użytkownik własnoręcznym podpisem potwierdza prawidłowość zawartych w protokole danych.
4. O terminie wymiany legalizacyjnej wodomierzy, Spółdzielnia powiadamia użytkowników poprzez komunikaty wywieszane w tablicach informacyjnych na klatce schodowej z wyprzedzeniem 5-dniowym oraz poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Użytkownik opomiarowanego lokalu wnosi co miesiąc opłatę przeznaczoną na wymianę legalizacyjną wodomierzy jako składnik opłaty za użytkowanie lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub braku odczytu niezależnego od użytkownika, podstawą do rozliczenia jest § 6 ust. 2 niniejszego Regulaminu



**OBOWIĄZKI ORAZ PRAWA  
UŻYTKOWNIKA I SPÓŁDZIELNI**

**§ 9**

1. Użytkownik jest zobowiązany do udostępniania lokalu pracownikom Spółdzielni lub służbom upoważnionym przez Spółdzielnię - w celu wykonywania ich obowiązków, m.in. przeprowadzenia kontroli instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz pracy wodomierzy, usunięcia awarii, wymiany i wymiany legalizacyjnej wodomierzy.
2. Użytkownik jest zobowiązany do zapewnienia swobodnego dostępu do miejsc zamontowania wodomierzy w celu przeprowadzenia odczytu oraz kontroli wodomierzy i instalacji, umożliwienie montażu i wymianę wodomierzy, usunięcie awarii.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym w lokalu w celach określonych w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu. Zwierzęta domowe winny być zamknięte w oddzielnym pomieszczeniu.
4. Użytkownik jest zobowiązany do chwilowego uruchomienia urządzeń (pralka, spłuczka wc, inne) w celu sprawdzenia przez upoważnione służby prawidłowego podłączenia urządzeń oraz pomiaru pobieranej wody.
5. Użytkownik jest zobowiązany do zabezpieczenia wodomierza przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także do kontrolowania jego pracy.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej, użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
7. Użytkownik odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym:
  - wodomierzy,
  - instalacji wodociągowej do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu,
  - instalacji kanalizacyjnej do pionu kanalizacyjnego w lokalu.
8. Użytkownik nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w wodomierz oraz instalację wodociągową przed wodomierzem (patrząc w kierunku przepływu). Każda awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej i wodomierza musi być zgłoszona do Spółdzielni.
9. Użytkownik ma prawo, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, żądać wykonania kontroli pracy wodomierza lub na pisemny wniosek - wykonania ekspertyzy technicznej wodomierza.
10. W odpowiedzi na wniosek użytkownika, dotyczący wykonania ekspertyzy wodomierza, Spółdzielnia jest zobowiązana oszacować wszystkie koszty związane z wykonaniem tej ekspertyzy.
11. Jeżeli wynik ekspertyzy potwierdzi, iż wodomierz jest sprawny technicznie i prawidłowo funkcjonuje, użytkownik ponosi wszelkie koszty kontroli, ekspertyzy, legalizacji, opłombowania, montażu i demontażu.

## § 10

1. Spółdzielnia ma obowiązek sporządzenia rozliczeń indywidualnych z użytkownikami za okresy rozliczeniowe określone w §1 ust. 2, ł.
2. Spółdzielnia ma obowiązek wyliczenia raz w roku indywidualnej normy zużycia wody zgodnie z § 1 ust. 2.j niniejszego Regulaminu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek wyboru producenta i dostawcy wodomierzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami.
4. Spółdzielnia ma prawo do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego instalacji oraz pracy, opłombowania, wymiany legalizacyjnej wodomierzy, rejestracji poboru wody.
5. Spółdzielnia zleca odczyty, wymianę i wymianę legalizacyjną wodomierzy.
6. Spółdzielnia ma prawo do upoważnienia firm oraz służb do przeprowadzenia kontroli instalacji wodno-kanalizacyjnej, pracy wodomierzy, ich wymiany i wymiany legalizacyjnej oraz czynności z tym związanych.

## § 11

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazującej na ingerencję użytkownika w instalację lub wodomierz, koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków zostanie rozliczony zgodnie z § 2 ust. 4 niniejszego Regulaminu od początku okresu rozliczeniowego, w którym stwierdzono występowanie nieprawidłowości do dnia potwierdzenia przez Spółdzielnię przywrócenia stanu pierwotnego.
2. Warunkiem przywrócenia rozliczenia wg wskazań wodomierzy jest potwierdzenie przez Spółdzielnię poprawności wskazań i montażu wodomierzy. Ponadto, gdy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika, ponosi on wszelkie koszty związane z przywróceniem stanu pierwotnego i wymiany wodomierza (m.in. demontaż, montaż, ekspertyza, koszty pracownicze).
3. Za utrudnianie wykonania czynności określonych w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu, a w szczególności wymiany legalizacyjnej - dopuszcza się zastosowanie wobec użytkownika karę regulaminową, odpowiadającą kosztowi 50 m<sup>3</sup> zimnej wody wodociągowej i odprowadzania ścieków. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku ponownego utrudniania wykonania czynności określonych w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu dopuszcza się obciążenie użytkownika całością kosztu uzupełniającego, który wystąpił na budynku w danym okresie rozliczeniowym. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

RADCA PRAWNY  
*[Signature]*  
mgr Andrzej J. Juchacz