

**REGULAMIN**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”**  
**WE WŁOCŁAWKU**

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY, ODPROWADZANIA  
ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TYM ZWIĄZANYCH

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie zasad rozliczania kosztów zużycia wody oraz zasad ustalania wysokości opłat na pokrycie tych kosztów przypadających na poszczególne lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Podstawę prawną wydania Regulaminu stanowi przepis § 72 ust. 1 pkt 12 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”.

### § 2.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
  - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
  - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali;
  - d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
- zwanych dalej „użytkownikami lokali”.

## **II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

### § 3.

Podstawą rozliczenia kosztów zakupu wody i odprowadzania ścieków pomiędzy Spółdzielnią, a usługodawcami zewnętrznymi, zwanymi dalej „Dostawcą”, są faktury VAT wystawiane przez Dostawcę w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach mieszkalnych lub innych zalegalizowanych liczników oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.

#### § 4.

1. Rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali podlegają wszystkie wydatki poniesione przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody (z wyłączeniem kosztów podgrzania wody, które podlegają odrębnemu rozliczeniu) oraz na pokrycie kosztów odprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
2. Dla potrzeb rozliczeń finansowych z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków uznaje się, że ilość pobranej wody jest równa ilości odprowadzonych ścieków.
3. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków poniesione w danym roku obrachunkowym ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w obrębie danej nieruchomości (budynku).

#### § 5.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków jest:
  - a) dla mieszkań posiadających wodomierze - ilość zużytej wody w m<sup>3</sup> według wskazań wodomierzy;
  - b) dla mieszkań bez wodomierzy - ilość osób korzystających z danego lokalu.
2. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są ogólnie stosowane urządzenia pomiarowe (wodomierze), stanowiące podstawę do ustalenia zużycia wody wynikającego z ich odczytu i posiadające:
  - a) parametry określone przez Spółdzielnię;
  - b) ważną cechę legalizacyjną;
  - c) odbiór techniczny wykonany przez pracowników Spółdzielni,
  - d) oplombowanie wykonane przez pracowników Spółdzielni.
3. Dla ustalenia liczby osób korzystających z danego lokalu przyjmuje się:
  - a) dane ewidencyjne, dotyczące osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy;
  - b) oświadczenia użytkowników lokali, przy czym Spółdzielnia może przeprowadzać postępowanie wyjaśniające w sprawie ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z danego lokalu.

### III. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

#### § 6.

1. Stawkę jednostkową opłat za 1 m<sup>3</sup> wody dostarczonej użytkownikowi lokalu oraz za 1 m<sup>3</sup> odprowadzanych ścieków ustala się na podstawie cen, jakie obowiązują w rozliczeniach pomiędzy Dostawcą, a Spółdzielnią.
2. Opłatę na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków nalicza się miesięcznie:
  - a) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze – zaliczkowo;
  - b) dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze – ryczałtowo;
  - c) dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze – według wskazań tych urządzeń i ceny za 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odbioru ścieków (uiszczana na podstawie faktury).
3. W przypadku lokali mieszkalnych **wyposażonych** w wodomierze użytkownik lokalu uiszcza, w ramach comiesięcznych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, zaliczkę wyliczoną według następujących wzorów:

$$\text{zaliczka na zimną wodę} = \acute{S}RZW \times CW$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- **ŚRZW** (m<sup>3</sup>) - średnie miesięczne zużycie wody zimnej w lokalu wyliczone na podstawie poprzedniego roku obrachunkowego (zgodnie ze wskazaniem wodomierza);
- **CW** (zł/m<sup>3</sup>) - suma aktualnie obowiązujących cen 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzenia ścieków;

$$\text{zaliczka na ciepłą wodę} = \acute{S}RCW \times (CW + PW)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- **ŚRCW** (m<sup>3</sup>) - średnie miesięczne zużycie wody ciepłej w lokalu wyliczone na podstawie poprzedniego roku obrachunkowego (zgodnie ze wskazaniem wodomierza);
- **CW** (zł/m<sup>3</sup>) - suma aktualnie obowiązujących cen 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
- **PW** (zł/m<sup>3</sup>) - aktualnie obowiązująca cena za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody;

- jeżeli nastąpi zmiana użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, zdający jak i przejmujący zobowiązani są do dostarczenia Spółdzielni oświadczenia ze stanem wodomierzy na dzień przekazania lokalu - dla nowego użytkownika lokalu miesięczne zużycie zimnej i ciepłej wody ustala się indywidualnie na podstawie prognozowanego ich poboru;
  - w uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, dopuszcza się indywidualne ustalenie zaliczki.
4. W przypadku lokali mieszkalnych **nie wyposażonych** w wodomierze użytkownik lokalu uiszcza opłatę miesięczną ryczałtową wyliczoną według następujących wzorów:

$$\text{opłata ryczałtowa za zimną wodę} = N \times LO \times CW$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- **N** (m<sup>3</sup>/m-c/osobę) – przeciętna miesięczna norma ryczałtowa zużycia zimnej wody na osobę ustalona zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu, która wynosi 5,4 m<sup>3</sup>/m-c/osoba;
- **LO** – liczba osób korzystających z lokalu ustalona zgodnie z § 5 ust. 3 Regulaminu;
- **CW** (zł/m<sup>3</sup>) - suma aktualnie obowiązującej ceny 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

$$\text{opłata ryczałtowa za ciepłą wodę} = N \times LO \times (CW + PW)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- **N** (m<sup>3</sup>/m-c/osobę) – przeciętna miesięczna norma ryczałtowa zużycia ciepłej wody na osobę ustalona zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu, która wynosi 2,7 m<sup>3</sup>/m-c/osoba;
- **Lo** – liczba osób korzystających z lokalu ustalona zgodnie z § 5 ust. 3 Regulaminu;
- **CW** (zł/m<sup>3</sup>) - suma aktualnie obowiązującej ceny 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
- **PW** (zł/m<sup>3</sup>) – aktualnie obowiązująca cena za podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody.

Opłaty ryczałtowe wyliczone według powyższych formuł, podlegają uregulowaniu w ramach opłat miesięcznych za używanie lokalu.

## § 7.

1. Każda zmiana osób korzystających z lokalu nie wyposażonego w wodomierze wymaga zawiadomienia Spółdzielni i złożenia na tę okoliczność stosownego pisemnego oświadczenia. Obowiązek ten ciąży na użytkowniku danego lokalu. Skutki braku zawiadomienia ponosi użytkownik lokalu.
2. Oświadczenie użytkownika lokalu o czasowym zmniejszeniu liczby osób powinno wskazywać czas trwania takiej zmiany oraz okoliczności powodujące jej zaistnienie. Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu przedłożenia zaświadczenia lub innego dokumentu potwierdzającego okoliczności wskazane w oświadczeniu.
3. W przypadku zgłoszenia Spółdzielni zmiany ilości osób korzystających z lokalu, stosuje się następujące zasady:
  - a) obniżenie lub podwyżka w naliczeniu opłat ryczałtowych może nastąpić nie wcześniej niż od 1-go dnia następnego miesiąca kalendarzowego po dacie dokonania zgłoszenia;
  - b) zmiana w naliczaniu opłat wynikająca z czasowego zmniejszenia liczby osób uwzględniana jest tylko wówczas, gdy zmniejszenie wystąpi przez okres dłuższy niż 3 miesiące;
  - c) czasowe obniżenie naliczeń opłat ryczałtowych obowiązuje tylko do końca okresu wskazanego w oświadczeniu użytkownika lokalu.
4. Ujawnienie faktu nie zgłoszenia wszystkich osób korzystających z danego lokalu, uprawnia Spółdzielnię do skorygowania naliczonych opłat, z mocą wsteczną od daty faktycznego korzystania z lokalu przez osoby nie zgłoszone, a jeżeli ustalenie tej daty nie jest możliwe – za okres 6 miesięcy poprzedzających ujawnienie braku zgłoszenia.

## § 8.

1. Zaliczki na poczet opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków mogą być aktualizowane przy każdej zmianie stawek cen i opłat taryfowych.
2. W przypadku braku wodomierza, braku jego ważnej cechy legalizacji lub uszkodzenia, opłatę za zimną i ciepłą wodę nalicza się ryczałtowo według zasad obowiązujących dla lokali nie wyposażonych w wodomierze (§ 6 ust. 4 Regulaminu).

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA ROCZNEGO OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.**

##### § 9.

1. Odczyty wodomierzy i rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane są w okresach rocznych, na koniec każdego roku kalendarzowego. Odczyty wodomierzy mogą być przeprowadzone również w innych terminach w przypadku zmiany cen za wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody.
2. Ilość zużytej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach (stan bieżący minus stan poprzedni).
3. O terminie odczytu użytkownicy lokali są zawiadamiani z wyprzedzeniem 7 - dniowym poprzez umieszczenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych zlokalizowanych w poszczególnych klatkach schodowych.
4. W razie nieobecności użytkownika lokalu w terminie spisu stanu wodomierzy, użytkownik lokalu obowiązany jest do wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią innego terminu odczytu.
5. W przypadku nie udostępnienia wodomierzy do odczytu w terminach rozliczeniowych, lokal mieszkalny przechodzi do systemu rozliczeń ryczałtowych obowiązujących dla lokali nie wyposażonych w wodomierze (§ 6 ust. 4 Regulaminu), z zastosowaniem korekty naliczeń opłat za mocą wsteczną za cały okres rozliczeniowy.
6. W czasie odczytu urządzenia pomiarowe sprawdzane są pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy oraz plomb.

##### § 10.

1. Na koniec roku obrachunkowego (kalendarzowego) dokonuje się łącznego rozliczenia finansowego wynikającego:
  - a) z pobranej zaliczki i faktycznego zużycia wody zgodnie ze wskazaniem wodomierzy w danym lokalu;
  - b) z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach i zużycia normatywnego wody w lokalach nieopomiarowanych - w ramach danej nieruchomości (budynku).
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt a), nie dotyczy lokali nie wyposażonych w wodomierze oraz lokali użytkowych.

3. Różnicę, o której mowa w ust. 1 pkt b) rozlicza się w danej nieruchomości (budynku) proporcjonalnie do wskazań zużycia wody przez wodomierze w poszczególnych lokalach i zużycia normatywnego wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze.
4. Jeżeli w trakcie rocznego okresu rozliczeniowego nastąpi zbycie lokalu, obowiązują zasady następujące:
  - a) w zakresie rozliczeń z ust. 1 pkt a) – uprawnienia i zobowiązania wynikające z rozliczenia pobranych zaliczek i faktycznego zużycia wody w danym lokalu przechodzą na nabywcę lokalu chyba, że Spółdzielni przedłożone zostanie oświadczenie, o którym mowa w § 6 ust. 3 umożliwiające wcześniejsze rozliczenie zbywcy;
  - b) w zakresie rozliczeń z ust. 1 pkt b) – wszelkie skutki finansowe rozliczeń ponosi nabywca lokalu.
5. Opłata miesięczna za używanie lokalu będzie pomniejszona lub powiększona o kwotę wynikającą z rozliczenia rocznego.
6. W przypadku zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali lub innych zobowiązań wobec spółdzielni, nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań.

## **V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### § 11.

1. Wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowią ich wyposażenie i są własnością użytkowników lokali, a tym samym użytkownicy lokali ponoszą koszty ich naprawy, konserwacji, legalizacji lub wymiany.
2. Wymianę lub legalizację wodomierzy przeprowadza Spółdzielnia kompleksowo w całym budynku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość indywidualnej wymiany lub legalizacji wodomierzy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

### § 12.

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez upoważnionych pracowników Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo do dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego odczytu wodomierzy i przeglądu ich stanu technicznego.



2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu w terminie wyznaczonym lub wcześniej uzgodnionym ze Spółdzielnią w celu odczytu, kontroli, przeczyszczenia i wymiany wodomierzy. W przypadku braku zgody użytkownika na dokonanie powyższych czynności stosuje się odpowiednio postanowienia § 6 ust. 4 niniejszego Regulaminu.

### § 13.

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych z winy użytkownika lokalu lub nielegalnego poboru wody, Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków jak za lokal nie wyposażony w wodomierze (§ 6 ust. 4 Regulaminu), za okres od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierza do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie.
2. Podstawę zmiany sposobu naliczania opłat stanowi protokół sporządzony i podpisany przez pracownika Spółdzielni dokonującego kontroli. Odpis tego protokołu doręcza się niezwłocznie użytkownikowi lokalu.
3. Pobór wody uznaje się za nielegalny w szczególności w przypadkach następujących:
  - a) przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza;
  - b) w wyniku dokonania uszkodzenia licznika powodującego jego nieprawidłowe działanie oraz samowolnej manipulacji w wodomierzu;
  - c) zerwania lub naruszenia (uszkodzenia) plomb założonych przez Spółdzielnię, na jakiegokolwiek części układu pomiarowego;
  - d) zerwania lub naruszenia (uszkodzenia) plomb legalizacyjnych założonych przez Główny Urząd Miar.
4. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną (wymiana uszkodzonych wodomierzy, legalizacja oraz plombowanie).

### § 14.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie zgłosić Spółdzielni uszkodzenie wodomierza.
2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na pisemny wniosek użytkownika lokalu, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. Koszt ekspertyzy pokrywa lokator.

3. Jeżeli ekspertyza potwierdzi nieprawidłowość pracy wodomierza okoliczność ta zostanie uwzględniona przez Spółdzielnię w rocznym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

§ 15.

Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej, która zostaje wprowadzona niniejszym regulaminem, będzie ustalona indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia zimnej i ciepłej wody za 2010 rok.

§ 16.

1. Integralną część Regulaminu stanowi załącznik nr 1 określający przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2011 roku.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 58/I/2010 z dnia 22 grudnia 2010 r.

Prot. Nr 12/2010

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Zbigniew Lisiecki*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Rafał Lewandowski*

Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym, przyjęte na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody

L.p.	Wyposażenie mieszkania w instalacje	Przeciętne normy zużycia wody	
		dm <sup>3</sup> /mieszkańca/dobę	m <sup>3</sup> /mieszkańca/miesiąc
1	Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	160	5,4 2,7*

\* zimna woda do podgrzania (50% z 5,4)

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Zbigniew Lisiecki*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Rafał Lewandowski*