

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.);
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w budynkach, których zarządcą jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” w Ostrołęce.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy Dostawcą a odbiorcami - użytkownikami lokali. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w wypadkach, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z Dostawcą.
3. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię z Dostawcą są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat za wodę i ścieki.
4. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości wody pobranej.
5. Rozliczenie za pobraną zimną wodę i odprowadzane ścieki między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych, a w przypadkach, o których mowa w §10, według ryczałtu.
6. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków prowadzone są oddzielnie na każdą nieruchomość budynkową (budynek lub budynki) i oddzielnie na każdy lokal.

§ 2

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody zimnej pobranej z sieci wodociągowej i opłatę za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie miasta Ostrołęki.
2. W przypadku zmiany ceny wody zimnej w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1 m³ wody ustala się z uśrednionego zużycia w okresach pomiędzy zmianami cen.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokalu jest:
a) jeden litr zużytej wody, w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych,

- b) jedna osoba zamieszkała w lokalu, w przypadku mieszkań bez wodomierzy,
- c) m³ dla wodomierza głównego.

III. Zasady rozliczania wody

§ 3

1. Spółdzielnia wprowadza zaliczkowy system opłat za dostarczoną do mieszkań wodę zimną i odebrane ścieki.
2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków w budynkach wielomieszkaniowych w zasobach S.M."CENTRUM" dokonywane jest w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach, wodomierzy na punktach poboru wody do celów gospodarczych i technicznych oraz wodomierzy głównych, których wskazania mają zasadnicze znaczenie dla ustalania opłat.
3. Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków obejmują koszty : wody zimnej, wody zimnej przeznaczonej do podgrzania na ciepłą wodę oraz odbioru ścieków. Koszty podgrzania wody (ciepła woda użytkowa) nie wchodzi w rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków i są rozliczane na podstawie odrębnych uregulowań.
4. Wodomierze w lokalach mierzą zużycie wody dostarczonej do danego lokalu. Wodomierze główne, instalowane na wlocie wody do budynku służą do pomiaru zużycia zimnej wody dostarczonej do tego budynku. Wodomierze na punktach poboru wody gospodarczej i technicznej mierzą zużycie wody pobieranej do mycia klatek schodowych, podlewania, itp.
5. Na całkowity koszt wody dla poszczególnego lokalu składają się : koszt zużycia wody wynikający ze wskazań wodomierzy lokalowych oraz udział w kosztach wynikających z różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, będącego podstawą do rozliczenia z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, ryczałtów ustalonych wg §10, wskazań wodomierzy wody gospodarczej i technicznej rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości, dla której ewidencjonowane są odrębnie wszystkie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi następująco :
 - a) proporcjonalnie do zużycia wody zimnej w danym lokalu – w danym kwartale, za który następuje rozliczenie;
 - b) proporcjonalnie do udziału w nieruchomości dla właścicieli lokali użytkowych;
 - c) proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej dla najemców lokali użytkowych.

§ 4

1. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.), tzn. posiadające :
 - a) nienaruszoną plombę numeryczną na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia;
 - b) dokumentację montażową sporządzoną na zlecenie Spółdzielni lub przez jej służby eksploatacyjne;
 - c) aktualną cechę legalizacyjną.

2. Właścicielem wodomierza jest osoba, która zakupiła wodomierz.
3. Użytkownikiem wodomierza jest osoba, która jest rozliczana na podstawie jego wskazań.
4. Obowiązek wymiany i legalizacji spoczywa na właścicielu wodomierza.
5. Finansowania wymiany i legalizacji wodomierzy może dokonywać Spółdzielnia na podstawie odrębnych postanowień Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej, jak i rozliczenia pobranej wody zimnej i ciepłej w lokalach realizują osoby wyznaczone przez Spółdzielnię. Osoby dokonujące odczytu winny posiadać identyfikator Spółdzielni.
2. Odczytu wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się w szczególności drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do lokalu, w okresach kwartalnych tj. na koniec marca, czerwca, września i grudnia każdego roku kalendarzowego.

§ 6

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających kwartalnemu rozliczeniu.
2. Opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest osobną pozycją płatniczą pobieraną w ramach opłat za lokal i przeznaczona jest wyłącznie do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
3. W przypadku gdy po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie stwierdzona nadpłata lub niedopłata z rozliczenia zużycia wody, Spółdzielnia ma prawo ponownie dokonać zmiany wysokości opłaty zaliczkowej dostosowując ilość zużytej wody na podstawie średniego zużycia wody i odprowadzania ścieków z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych oraz ceny obowiązującej w dniu ustalenia zaliczki. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wysokość zaliczki pozostaje bez zmian. Na wniosek nowego użytkownika wysokość zaliczki może zostać zmieniona.
5. Użytkownik lokalu, który uniemożliwi zamontowanie, wymianę lub legalizację wodomierzy będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w formie ryczałtu, w ilości: – za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków - 7 m³ /1 osobę/miesiąc, – za podgrzanie wody - 3 m³ /1 osobę/miesiąc, według aktualnie obowiązujących w Spółdzielni opłat i taryf.
6. W lokalach użytkowych nie wyposażonych w wodomierze Zarząd ustala ryczałt w wysokości 120% średniego zużycia za okres ostatnich 6 miesięcy w tym lokalu.
7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
8. Wysokość zaliczki pozostaje niezmieniona w trakcie roku kalendarzowego chyba, że zmianie ulegnie cena wody zimnej i odprowadzania ścieków.
9. Rozliczenie wniesionych zaliczek, nastąpi po otrzymaniu wszystkich niezbędnych danych do oraz uwzględnieniu ewentualnych reklamacji.

§ 7

1. W lokalach wyposażonych w wodomierze koszt zużycia zimnej wody jest sumą wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, pomnożoną przez aktualnie obowiązującą cenę wody i odprowadzenia ścieków i powiększoną o różnicę kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Różnica kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wynika z różnicy kosztów i przychodów w danej nieruchomości i zostanie rozliczona proporcjonalnie do zużycia wody zimnej (jak w punkcie 1) w danym lokalu – w danym kwartale, za który następuje rozliczenie.
3. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami wody zimnej i ścieków w danym lokalu, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący :
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia.
W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach;
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu;
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu;

§ 8

1. W rozliczeniu zużycia wody uwzględnia się koszty wody zimnej zużytej do celów gospodarczych i technicznych. Woda techniczna i gospodarcza stosowana jest do celów : mycia klatek schodowych, uzupełnienia ubytków wody w instalacji po awaryjnym jej zrzućeniu, podlewania terenów zielonych Spółdzielni, do remontów prowadzonych przez pracowników Spółdzielni, itp. Punkty poboru wody gospodarczej są opomiarowane i jej rozliczenie następuje kwartalnie wg rzeczywistego zużycia. Są to koszty eksploatacji części wspólnej danej nieruchomości.
2. Rada Nadzorcza może ustalić Uchwałą naliczanie miesięcznych zaliczkowych opłat za wodę zimną zużywaną do celów gospodarczych i technicznych przypadającą na lokal.

§ 9

W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być zastosowany przez okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, a w uzasadnionych przypadkach, okres ten może być przedłużony do 12 miesięcy. Rozliczenie wykonane będzie według cen aktualnych w momencie rozliczenia. W przypadku gdyby ceny uległy zmianie w okresie rozliczeniowym, cenę do rozliczenia wody ustala się zgodnie z §2 ust. 2.

§ 10

1. W przypadku :
 - a) braku wodomierzy w lokalu;

- b) stwierdzenia działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza;
 - c) uszkodzenia plomby montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody;
 - d) demontażu wodomierza lub jego samodzielnej wymiany;
 - e) innych okoliczności uniemożliwiających prawidłowy odczyt wskazań wodomierza, rozliczenie zużycia wody za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym dokonano odczytu, nastąpi według ryczałtu miesięcznego, wynikającego z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002r. Nr 8, poz.70), a określonego w sposób następujący:
 - 1) lokale mieszkalne – zgodnie z §6 ust.6,
 - 2) lokale użytkowe – 120% średniego miesięcznego zużycia za okres ostatnich 6 miesięcy.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu podstawowego, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1:
- a) po raz pierwszy – rozliczenie zużycia wody za okres rozliczeniowy nastąpi według średniego zużycia za okres ostatnich 6 miesięcy,
 - b) po drugim i kolejnych – według ryczałtu zgodnie z § 6 ust.6.
3. Wyłączenie lokalu z systemu rozliczeń (wg wskazań zamontowanych wodomierzy) nastąpi nawet w przypadkach, o których mowa w ust. 1, chociażby jednego wodomierza w danym lokalu.
4. Wprowadzanie ewentualnych korekt za okres poprzedni nastąpi w rozliczeniu bieżącym.

§ 11

1. W przypadku niedokonania odczytu w kolejnych okresach kwartalnych, koszty wody będą w kolejnych okresach rozliczane wg ustaleń §10, zgodnie z obowiązującymi w tym momencie cenami wody i ścieków.
2. Użytkownik ma możliwość powrotu w następnym okresie rozliczeniowym do sposobu rozliczania wg rzeczywistego zużycia po złożeniu odpowiedniego zgłoszenia w administracji Spółdzielni i dokonaniu na jej zlecenie montażu i odczytu wodomierzy.

§ 12

1. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamacje w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia wody. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.
2. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez wyspecjalizowane służby techniczne Spółdzielni, które przedstawią odpowiednie stanowisko w tej sprawie
3. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje ustaleń Spółdzielni ma prawo domagać się zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i kosztami transportu.

4. W przypadku opisanym w punkcie 3, kwestionowany wodomierz zostaje wymieniony na nowy, a wymontowany wodomierz zostaje oddany do sprawdzenia. Następne rozliczenie zostaje wykonane wg wskazań nowego wodomierza.

§ 13

W przypadku rozliczeń prowadzonych przez firmę zewnętrzną, za prowadzenie całości spraw związanych z indywidualnym rozliczeniem oraz z wymianą wodomierzy lub ich legalizacją pobierana będzie co miesiąc od osoby posiadającej prawo do lokalu opłata, której wysokość ustala Rada Nadzorcza.

§ 14

W przypadku zmiany najemcy lokalu, obowiązkiem opuszczającego lokal jest powiadomienie o tym fakcie Spółdzielni, w celu dokonania odczytu i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni wszelkie obciążenia tego lokalu z tytułu rozliczenia wody dotyczyć będą nowego najemcy. Skutki finansowe okresowego rozliczenia wody ponosi aktualny najemca lokalu, bez względu na wynik tego rozliczenia. Ewentualne uzgodnienia pomiędzy poprzednim a aktualnym najemcą następują bez udziału Spółdzielni.

IV. Obowiązki Spółdzielni

§ 15

Do obowiązków Spółdzielni należy :

- 1) obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w zakresie określonym niniejszym regulaminem;
- 2) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów wymian;
- 3) wstępna weryfikacja zgłoszeń reklamacyjnych, o której mowa w §12 ust. 1 i 2, a w przypadkach uzasadnionych lub na żądanie użytkownika, doprowadzenie do sprawdzenia wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną;
- 4) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik;
- 5) każdorazowe oplombowanie wodomierzy, w przypadku wykonania robót przez lub za zgodą Spółdzielni, które wymagały zerwania plomb;
- 6) powiadomienie z odpowiednim wyprzedzeniem o każdorazowej zmianie ceny wody i odprowadzenia ścieków przez zamieszczenie odpowiedniej informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej spółdzielni;
- 7) zorganizowanie odczytów, o których mowa w §5 oraz rozliczenia zużycia wody;
- 8) zapewnienie właściwego opomiarowania punktów poboru wody zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) Spółdzielnia może scedować wszystkie lub wybrane obowiązki z niniejszego regulaminu na podmioty zewnętrzne.

V. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 16

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, konserwacji i wymiany.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto :
 - 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności;
 - 2) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierzy bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych;
 - 3) zachować opłombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu;
 - 4) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza w celu dokonania odczytu, kontroli prawidłowego montażu, wymiany, poprawności działania modułu radiowego oraz sprawdzenia, czy użytkownik lokalu nie dokonał samowolnej ingerencji w wodomierz lub w moduł radiowy itp.;
 - 5) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowej pracy wodomierza do administracji Spółdzielni;
 - 6) udostępnić instalację wodno – kanalizacyjną, przebiegającą w lokalu na żądanie Spółdzielni, w celu przeprowadzenia naprawy, konserwacji, remontu lub wymiany. W przypadku braku możliwości dokonania wymiany lub przeprowadzenia remontu instalacji, skutkiem czego może być wystąpienie awarii, Spółdzielnia ma prawo ograniczyć lub zaprzestać dostawy wody poprzez stwarzającą takie zagrożenie instalację lokalową.
 - 7) uiszczać terminowo opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków.
3. W przypadku uporczywego uchylania się od obowiązku określonego w ust.2 pkt.7, Spółdzielnia może ograniczyć dostawę wody do danego lokalu, zgodnie z ustawą z 07.06.2001 r. „O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków”. Ponowne wznowienie dostawy wody będzie możliwe po opłaceniu przez użytkownika lokalu kosztów odłączenia i ponownego przyłączenia instalacji lokalowej w sieć budynku. W przypadku ograniczenia dostawy wody użytkownik obciążany będzie zgodnie z obowiązującym ryczałtem.
4. Wnosić opłaty za wodę w formie zaliczki, zgodnie z §6 ust. 1 oraz z tytułu rozliczenia zaliczki jak w §7 ust.1.
5. Wymiana i okresowa legalizacja wodomierzy będących jego własnością.

VI. Kary za nielegalny pobór wody

§ 17

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, użytkownik lokalu wnosi opłatę za wodę według postanowień §10.
2. Przez nielegalny pobór wody należy rozumieć:
 - a) naruszenie plomb montażowych,
 - b) samodzielne zmiany miejsca usytuowania wodomierza nawet przy zachowaniu plomb,
 - c) blokowanie wodomierza za pomocą silnego pola magnetycznego lub oddziaływań mechanicznych,

- d) ingerencję w moduł radiowy,
- e) podejmowanie innych działań uniemożliwiających przesyłanie właściwego sygnału radiowego z modułu wodomierza, w celu odczytania jego wskazań i innych funkcji,
- f) samodzielny demontaż wodomierza bez względu na okoliczności,
- g) inne działania zmierzające do zafałszowania wskazania zużycia wody w tym nieprzestrzeganie zaleceń producenta i dostawcy wodomierza.

3. Uwidocznione lub zarejestrowane oddziaływanie polem magnetycznym oraz ingerencja w moduł radiowy, a także inne działania zmierzające do zafałszowania wskazania zużycia wody będą traktowane równoznacznie z blokowaniem wodomierza i jego właściwych wskazań.

VII. Postanowienia końcowe

§ 18

1. W sytuacji wystąpienia poważnej awarii instalacji wodociągowej niezawinionej przez użytkowników lokali i wycieku wody w ilości ponad 10% sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych w tych budynkach, różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych przy punktach czerpalnych w lokalach, ryczałtów ustalonych wg §10, wskazań wodomierzy wody gospodarczej i technicznej, po rozliczeniu zgodnie z powyższymi zasadami, pokrywa się w ramach kosztów eksploatacji.
2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych lokalach zostaje zakończone wraz z upływem okresu reklamacyjnego, a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.

*Tekst jednolity powyższego Regulaminu
został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą
Uchwałą Nr 28 /2023 w dniu 18 grudnia 2023r.
i wchodzi w życie z dniem 01.01.2024r.*