

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA OPŁAT Z TYTUŁU ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZESZCZ”

I PODSTAWY PRAWNE

- 1) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2024.757 t.j. z dnia 2024.05.20 z późn. zm.)
- 2) ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz.U.2022.2063 t.j. z dnia 2022.10.07 z późn. zm.)
- 3) rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii, z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019, poz. 759 z późn. zm.).
- 4) umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zawarta pomiędzy: Gdańskie Wodociągi S.A. a LWSM „Wrzeszcz”
- 5) Statut Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin określa zasady dokonywania rozliczeń zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.
2. Jednostką rozliczeniową zużycia wody jest 1m³.
3. Znaczenie określeń przyjętych w Regulaminie:
 - 1) **Spółdzielnia** – Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wrzeszcz”,
 - 2) **Użytkownik** – osoba będąca właścicielem lokalu mieszkalnego, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni uprawniony do używania lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego najmowanego bezpośrednio od Spółdzielni,
 - 3) **Dostawca** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, którym na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu jest: Gdańskie Wodociągi S.A.
 - 4) **Woda** - oznacza zimną wodę,
 - 5) **Wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku, służący do rozliczania kosztów zużycia wody z Dostawcą,
 - 6) **Wodomierz budynkowy** – urządzenie, które jeśli nie pełni funkcji wodomierza głównego, działa jako podzielnik kosztów dla wodomierza głównego i służy do rozliczania zużycia wody między Użytkownikami budynku.

- 7) **Wodomierz indywidualny** - zwany w dalszej części Regulaminu wodomierzem - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany w lokalu Użytkownika, w tym również wodomierz wyposażony w moduł do odczytu radiowego,
- 8) **Lokal opomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe - wodomierze rejestrujące zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu, które:
 - a) posiadają aktualną cechę legalizacyjną,
 - b) dopuszczone zostały do eksploatacji przez odpowiednią instytucję (atest),
 - c) opłombowane zostały przez służby techniczne Spółdzielni wraz ze wskazaniem stanu licznika na dzień sporządzenia protokołu technicznego.
- 9) **Lokal nieopomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy, inne pomieszczenie, w którym nie zamontowano urządzeń pomiarowych rejestrujących zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych istniejących w lokalu lub zamontowane urządzenia nie spełniają wymogów określonych w punkcie 7.
- 10) **Okres rozliczeniowy** – do rozliczenia Użytkowników przyjmuje się dwa okresy rozliczeniowe:
 - a) I okres: 5 – miesięczny liczony od **01 stycznia do 31 maja**,
 - b) II okres: 7 – miesięczny liczony od **01 czerwca do 31 grudnia**.
- 11) **Oplata zaliczkowa:**
 - **dla lokali nieopomiarowanych w danym budynku** – jest ustalana na podstawie iloczynu średniego zużycia wody przypadającego na jednego mieszkańca danego budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej ceny urzędowej 1m³ wody, jednak nie więcej niż 15m³ miesięcznie na każdego mieszkańca,
 - **dla lokali opomiarowanych** – jest ustalana jako iloczyn średniego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej ceny urzędowej 1m³ wody,
 - **rozliczenie zużycia wody** - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalu za dany okres rozliczeniowy,
 - **opłata abonamentowa** - opłata za wodomierz główny zainstalowany w budynku, rozliczana proporcjonalnie do liczby lokali przyłączonych do głównego wodomierza.

§ 2.

1. Okresowa wymiana i legalizacja wodomierzy winny być wykonane zgodnie z obowiązującą ustawą "Prawo o miarach" i przepisami Głównego Urzędu Miar.
2. Wodomierze wymagają legalizacji co 5 lat.
3. Użytkownik będzie powiadamiany przez Spółdzielnię o zbliżającym się okresie wymiany wodomierzy.

§ 3.

Cena 1 m³ wody i odprowadzania ścieków ustalana jest przez właściwy organ, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla każdego budynku.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni za dostarczaną wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłaty abonamentowe.
3. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikami lokali odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych lub według średniego zużycia przypadającego na 1 mieszkańca budynku w danym okresie rozliczeniowym w przypadku lokali nieopomiarowanych.
4. W razie braku informacji o ilości mieszkańców danego lokalu nieopomiarowanego lub jeżeli nikt nie zamieszkuje w lokalu nieopomiarowanym miesięczna opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków naliczana jest w wysokości odpowiadającej średniemu zużyciu wody przypadającemu na jednego mieszkańca budynku w danym okresie rozliczeniowym.
5. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej w danym okresie wody.

III PRAWA, OBOWIĄZKI I ODPOWIEDZIALNOŚĆ UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 5.

1. Obowiązkiem Użytkownika lokalu jest:
 - a) zachowanie opłombowania wodomierzy oraz nakładki radiowej w stanie nienaruszonym przez cały okres eksploatacji,
 - b) udostępnienie lokalu upoważnionym Pracownikom Spółdzielni, do dokonania w wyznaczonym terminie odczytu stanu działania wodomierzy oraz ich plomb, prawidłowości podłączenia do punktów poboru wody w lokalu, dokonania odczytu wodomierzy.
 - c) udostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy lub wymiany nakładki do odczytu radiowego osobom/firmom upoważnionym przez Spółdzielnię,
 - d) udostępnienie lokalu Pracownikom lub firmom upoważnionym przez Spółdzielnię celem dokonania przeglądu stanu technicznego instalacji wodociągowej, usunięcia awarii lub w innych koniecznych przypadkach.

§ 6.

1. Użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia kosztów:
 - a) zakupu i montażu wodomierzy,
 - b) naprawy wodomierzy (tylko w przypadkach, gdy uszkodzenie wodomierza bądź modułu radiowego nastąpi z winy Użytkownika),
 - c) legalizacji wodomierzy,
 - d) wymiany wodomierzy po 5-letnim okresie eksploatacji lub ich legalizacji.
2. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia w Administracji Osiedla:
 - a) faktu uszkodzenia wodomierzy,
 - b) faktu uszkodzenia plomby lub ich braku.
3. Użytkownik nie może samowolnie wymieniać wodomierzy. Spółdzielnia będzie monitorować okresy wymiany wodomierzy i okresy legalizacji modułu radiowego.
4. Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie właściwego stanu technicznego wodomierzy i instalacji wodociągowej w mieszkaniu do zaworów odcinających.
5. Użytkownik zobowiązany jest do:

- a) utrzymania w pełnej sprawności punktów poboru wody w swoim lokalu – nie dopuszczając do przecieków wody z tych punktów,
- b) bezzwłocznego powiadamiania Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących lokal (w wypadku lokali nieopomiarowanych lub w wypadku uszkodzenia wodomierza).
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię awarii wodomierza niezawinionej przez Użytkownika, zużycie wody w danym okresie rozliczeniowym naliczone zostanie wg średniego zużycia za ostatni okres rozliczeniowy.
7. W przypadku stwierdzenia przez Pracowników technicznych Spółdzielni ingerencji Użytkownika w instalację wodociągową lub wodomierz uniemożliwiającej prawidłowy pomiar, stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania plomby, zużycie wody w danym okresie rozliczeniowym naliczone zostanie wg średniego zużycia za ostatni okres rozliczeniowy, a Użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą w wysokości 500,00 zł.
8. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu opomiarowanego, Spółdzielnia dokonuje indywidualnego rozliczenia zużycia wody na dzień i według stanu wodomierza podanego przez dotychczasowego Użytkownika lokalu.
9. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu nieopomiarowanego nowy Użytkownik przejmuje wszelkie korzyści i ciężary z tytułu używania lokalu, w tym zużycia wody i odprowadzenia ścieków, od pierwszego dnia nowego miesiąca następującego po ujawnieniu prawa do lokalu w Spółdzielni.

§ 7.

1. Kontrola i odczyty wodomierzy przeprowadzane są przez upoważnionych Pracowników Spółdzielni. Dopuszcza się udział dwóch przedstawicieli mieszkańców z danego budynku.
2. W trakcie odczytu wodomierza dokonywanego przez Pracownika Spółdzielni lub w przypadku wskazania stanu wodomierza przez Użytkownika należy jednocześnie wskazać aktualną liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
3. Każdy Użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni, celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie, Użytkownik ponosi koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania wodomierza.

IV OBOWIĄZKI I PRAWA SPÓŁDZIELNI

§ 8.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy w wyznaczonym terminie, okresowych rozliczeń i ustalenia wysokości zaliczki oraz przekazanie tych dokumentów Użytkownikom lokali.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia faktycznego zużycia wody w lokalach w terminie 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do sporządzenia i przekazania Użytkownikom i najemcom pisemnej informacji o rozliczeniu zużycia wody w lokalach.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a) nadzoru nad okresową wymianą wodomierzy po upływie legalizacji wodomierza i okresie legalizacji modułu radiowego,
 - b) okresowej kontroli stanu technicznego wodomierzy w lokalach,
 - c) utrzymania we właściwym stanie technicznym instalacji wodnej jej podległej,
 - d) podejmowania działań zmierzających do montażu wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych,

- e) opomiarowania wodomierzami wszystkich punktów poboru wody w budynku znajdujących się poza lokalami,
 - f) odpowiedniego zabezpieczenia punktów poboru wody przed korzystaniem z nich osób niepowołanych,
 - g) plombowania wodomierzy,
 - h) okresowej kontroli odczytu stanów wodomierzy w lokalach,
 - i) podejmowania okresowych i doraźnych kontroli w budynkach wykazujących duże różnice w zużyciu wody,
 - j) podejmowania innych działań mających na celu usprawnienie rozliczania opłat z tytułu zużycia wody,
 - k) zapewnienie prawidłowego odczytu wodomierza głównego,
 - l) weryfikacji wystawionych przez Dostawcę faktur,
 - m) wyliczania zużycia wody w poszczególnych budynkach, korzystając ze wskazania wodomierzy budynkowych jako podliczników kosztów dla wodomierza głównego.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia dokonuje kontrolnych odczytów i kontrolowania stanu technicznego urządzeń pomiarowych, w tym stwierdzania czy plomby są nienaruszone, czy wodomierze wskazują prawidłowy pomiar poboru wody, czy nie ma wykonanych tzw. "obejść" wodomierzy umożliwiających pobór wody bez jej pomiaru, czy nie ma uszkodzeń opraw wodomierzy i nakładek radiowych oraz innych nieprawidłowości.

§ 9.

Spółdzielnia ma prawo do dokonywania kontroli sprawności wodomierza poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenie pomiaru wody przez wodomierze oraz przez oględziny zewnętrzne wodomierza.

V ODCZYT WODOMIERZY

§ 10.

1. Odczyty wodomierzy głównych i indywidualnych wykonywane są przez Pracowników Spółdzielni. Wskazania wodomierzy wprowadzane są do ewidencji prowadzonej oddzielnie dla każdego budynku i dla każdego lokalu.
2. Odczyt wodomierzy indywidualnych wykonywany jest dwa razy w roku na koniec maja i grudnia lub w innym terminie w przypadku zmiany ceny urzędowej wody.
W uzasadnionych przypadkach może być przeprowadzony odczyt dodatkowy.
3. Odczyty odbywają się po uprzednim wywieszeniu ogłoszenia na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni, na bramach wejściowych do klatek schodowych. O terminie odczytu (data, godzina) użytkownicy lokali powiadamiani są co najmniej na 7 dni przed odczytem.
4. Istnieje możliwość przekazania informacji, dotyczącej zużytej wody za okres rozliczeniowy:
 - a) pisemnie,
 - b) drogą elektroniczną,Informacja przesłana drogą elektroniczną lub pisemnie winna zawierać: nazwisko, adres, numer wodomierza i stan wodomierza, podpis Użytkownika lokalu.
5. Po dwukrotnym przekazaniu stanu wodomierzy w sposób określony w ust. 4, Użytkownik lokalu na koniec kolejnego okresu rozliczeniowego, zobowiązany jest udostępnić lokal do odczytu wodomierza lub przesłać czytelne zdjęcia wodomierza (nr licznika i stan).

- Niedopełnienie powyższego, spowoduje rozliczanie zużycia wody w kolejnym okresie rozliczeniowym według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 13 ust.2.
6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w określonym terminie z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lokalu, Spółdzielnia wyznacza drugi dodatkowy termin odczytu.
 7. Odczyty wodomierzy wyposażanych w moduł radiowy są dokonywane drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokali.

VI ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH (BEZ WODOMIERZY)

§ 11.

1. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się miesięczną opłatę zaliczkową określoną w § 1 ust. 3 regulaminu.
2. Oświadczenie o ilości osób zamieszkających składa Użytkownik lokalu.
3. Naliczenie opłaty wg stanu zamieszkania wykazanego w „Oświadczeniu” obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie jego złożenia.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu rzeczywistego zużycia wody dla mieszkań nieopomiarowanych, naliczona opłata zaliczkowa zostaje rozliczona w celu ustalenia wielkości stosownych zwrotów lub dopłat.
5. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie mniejsza od kosztów pobranej w tym okresie wody - Użytkownik lokalu zobowiązany jest kwotę niedopłaty wnieść wraz z opłatami za najbliższy miesiąc. Spółdzielnia może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty płacone w terminach wnoszenia opłat za poszczególne miesiące, w wniosek Użytkownika lokalu.
6. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie wyższa od kosztów pobranej wody - Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za kolejny miesiąc.
7. Ilość wody zużytej w lokalach nieopomiarowanych ustala się w ten sposób, iż od łącznej ilości wody zużytej w danym budynku (zużycie wskazane przez wodomierz główny) odejmuje się łączną ilość wody zimnej zużytej przez opomiarowane lokale mieszkalne i użytkowe oraz pomieszczenia gospodarcze (zużycie wg wskazań indywidualnych wodomierzy), łączną ilość zużytej ciepłej wody użytkowej wykazanej przez indywidualne wodomierze radiowe oraz ilość wody zużytej na cele remontowe, którą określa Spółdzielnia.

VII ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH OPOMIAROWANYCH (Z WODOMIERZAMI).

§ 12.

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych posiadających zamontowane wodomierze (opomiarowanych) zużycie wody rozlicza się wg wskazań wodomierzy.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi na poczet należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków opłatę zaliczkową określoną w § 1 ust. 3 pkt 11) wraz z opłatą za użytkowanie lokalu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

3. Użytkownik lokalu użytkowego jest rozliczany na podstawie wskazań wodomierza w terminie określonym w umowie.
4. Wysokość zaliczki wyliczana jest na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim Okresie Rozliczeniowym.
5. O wynikach rozliczenia każdy Użytkownik lokalu zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie w terminie 2 miesięcy od zakończenia Okresu Rozliczeniowego.
6. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie mniejsza od kosztów zużytej w tym okresie wody - Użytkownik lokalu zobowiązany jest kwotę niedopłaty wnieść wraz z opłatą za użytkowanie lokalu za najbliższy miesiąc.
7. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie wyższa od kosztów pobranej wody - Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za kolejny miesiąc.

§ 13.

1. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza lub nieprzekazania Spółdzielni stanu wodomierza w sposób określony w § 10 ust. 4 - do rozliczeń przyjmuje się dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu celem dokonania odczytu stanu liczników wody przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe lub nieprzesłania stanu wodomierza przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe w sposób określony w § 10 ust. 4 i 5:
 - a) zużycie wody za ostatni okres rozliczeniowy nastąpi wg zasad ustalonych dla lokali nieopomiarowanych,
 - b) zaliczka na poczet przyszłych należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalona zostanie wg zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych,
 - c) wodomierz zainstalowany w lokalu nie stanowi podstawy rozliczenia zużycia wody do czasu dopełnienia przez Użytkownika lokalu warunków określonych w § 2 ust.7.
3. W przypadku jakichkolwiek utrudnień w dostępie do odczytu, wymiany lub braku legalizacji wodomierzy powstałych z winy Użytkownika lokalu, rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. W razie uszkodzenia wodomierza bez winy Użytkownika lokalu do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Wszelkie zmiany w rozliczeniu opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynikające ze zmiany Użytkownika lokalu, zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu zgłoszonej przez Użytkownika lokalu w stosownym „Oświadczeniu” lub wynikające z protokołów technicznych odbioru, plombowania czy określenia stanu wodomierzy będą obowiązywać od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu.

VIII ROZLICZENIE STRAT WODY

§ 14.

Koszt niedoboru wody wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i rozliczonym zużyciem wody dla wszystkich lokali nieopomiarowanych obciąża koszty eksploatacji danego budynku.

IX REKLAMACJE

§ 15.

1. Użytkownik może złożyć reklamację do sporządzonego rozliczenia w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia rozliczenia.
2. Reklamacja powinna być złożona drogą e-mailową na adres: sekretariat@lwsm-wrzeszcz.pl.
3. Spółdzielnia rozpatruje reklamację w terminie 30 dni.

X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dokument „Zasady rozliczania opłat z tytułu zużycia wody” z 17 grudnia 2019 roku.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 12 maja 2025 r. Uchwała nr 43 /25.