

REGULAMIN
rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej w budynkach i lokalach
Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków Dz. U. Nr 72 poz. 746 i 747 z późniejszymi zmianami - ustawa z dnia 22 kwietnia 2005 r. Dz. U. nr 85 poz. 728 i 729 zmieniająca ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
2. Statut Spółdzielni.
3. Umowy z Dostawcami wody.

§ 2.

1. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między Dostawcami a Spółdzielnią jako Odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynków na podstawie wystawionej faktury.
2. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy lub ryczału, o którym mowa w § 11.

§ 3.

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie miasta Tczewa, Gniewa, Pelplina.
2. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego:
 - a) w budynkach i lokalach wyposażonych w liczniki wody z odczytem radiowym odczytywanych przez firmy zewnętrzne, zużycie na dzień zmiany ceny ustala się według średniej arytmetycznej zużycia w rozliczonym okresie,
 - b) w budynkach i lokalach wyposażonych w liczniki wody z odczytem radiowym, oraz stałym dostępem do wskazań wodomierzy przez internetowy portal klienta, odczytywanych przez Spółdzielnię, stosowana jest metoda rzeczywistego zużycia na dzień zmiany ceny,
 - c) lokalne nieopomiarowane rozliczane są na podstawie ustalonego ryczału, zgodnie z aktualnie obowiązującą ceną wody i ścieków.

II. ZASADY ROZLICZANIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH.

§ 4.

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.), to znaczy posiadające:

- a)** ważną legalizację Głównego Urzędu Miar lub dopuszczenie do obrotu w państwach członkowskich Unii Europejskiej, zgodnie z dyrektywami UE; okres ważności wynosi 5 lat zarówno dla wodomierzy wody zimnej, jak i ciepłej,
- b)** nie naruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
- c)** dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

§ 5.

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach wykonuje firma zewnętrzna lub Spółdzielnia metodą radiową lub tradycyjną
2. Rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach wykonuje Spółdzielnia.
3. Okres rozliczeniowy obejmuje 6 m-cy.
4. W uzasadnionych przypadkach, decyzją Zarządu Spółdzielni dopuszcza się skrócenie okresu rozliczeniowego.

§ 6.

1. Opłaty za wodę, wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym, a przy braku odczytu pośredniego, rocznym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki w lokalach w pełni opomiarowanych ustala się w wysokości 4m³ na osobę miesięcznie.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 7.

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody, regulowana jest w sposób następujący:
 - a)** niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu 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 (z zastrzeżeniem pkt. c) 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.

Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określony i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ciepłej wody użytkowej.

§ 9.

Na poczet legalizacji lub wymiany wodomierzy pobierana będzie miesięczna opłata za każdy wodomierz w lokalu. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza. Koszt odczytu wodomierza z odczytem radiowym, wykonywany przez firmę zewnętrzną, obciąża indywidualnie lokatora, zgodnie z zawartą umową.

Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami odczytów a opłatami wniesionymi przez użytkowników lokali będzie księgowana na rozliczenie przyszłych okresów rozrachunkowych.

§ 10.

W przypadku samoistnego uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, rozliczenie zużycia wody za okres zawarty między ostatnim odczytem a datą wymiany na nowy, zostanie dokonane do wysokości uśrednionego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.

§ 11.

- 1.** Dla lokali niewyposażonych w wodomierze lub wyposażonych w wodomierze nieposiadające aktualnych cech legalizacyjnych ustala się ryczałt ilości zużytej wody w wysokości 7 m³/osobę.
- 2.** Za podgrzanie zimnej wody wodociągowej obowiązuje ryczałt w wysokości 3 m³/osobę wg stawki za podgrzanie wody obowiązującej w danym budynku.
- 3.** W lokalach nieopomiarowanych, w których nie zgłoszono ilości osób zamieszkałych obowiązuje ryczałt w wysokości 7 m³ zimnej wody i 3 m³ za podgrzanie zimnej wody wodociągowej.
- 4.** Wielkość ryczałtu może ulec zmianie po dokonaniu rozliczenia zużycia wody z jej dostawcą za dany okres rozliczeniowy.

§ 12.

- 1.** Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez wyspecjalizowane służby techniczne Spółdzielni.

2. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska 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 dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy, ponowną wymianą i kosztami transportu.

3. Na okres sprawdzania i zbadania wodomierza montowany jest nowy wodomierz.

§ 13.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, za wyjątkiem przejęcia lokalu w drodze spadku lub darowizny albo porozumienia między użytkownikami lokalu, na wniosek jednego z użytkowników Administracja Osiedla dokonuje tzw. międzyodczytu wodomierzy.

W przypadku przekazania lokalu Spółdzielni, jak też ponownego przekazania nowemu użytkownikowi, Administracja Osiedla zobowiązana jest do wykonania międzyodczytów wodomierzy.

W przypadku braku międzyodczytu wodomierzy, rozliczenie wody nastąpi pomiędzy użytkownikami proporcjonalnie do zużycia wody w okresie rozliczeniowym.

IIA. WODA DO PODLEWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 13a.

1. Pobór wody do podlewania ogródków przydomowych odbywa się z budynku z ujęcia, na którym Spółdzielnia na wniosek osób zainteresowanych zamontuje wodomierz.
2. Użytkownicy zainteresowani podlewaniem ogródków wyznaczają spośród siebie przedstawiciela, z którym Spółdzielnia zawrze umowę na dostawę wody, poniesie on również koszty zainstalowania wodomierza oraz opłaty na poczet legalizacji a także będzie dokonywał rozliczeń za zużytą wodę dla korzystających z wody do podlewania.
3. Rozliczenie wody zużytej do podlewania ogródków będzie odbywało się na podstawie odczytu wodomierza po zakończeniu sezonu letniego.
4. Cena 1 m³ wody bezpowrotnie zużytej będzie zgodna z obowiązującą taryfą ustaloną przez przedsiębiorstwa wodociągowe na terenie Tczewa, Gniewa lub Pelplina.
5. Woda zużyta do podlewania ogródków przydomowych nie bierze udziału w rozliczeniu fakturowym budynku.

III. KOSZTY ZUŻYCIA WODY WODOCIĄGOWEJ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW DLA BUDYNKÓW ZASILANYCH Z HYDROFORNI.

§ 14.

1. Koszty eksploatacji hydroforni oraz utrzymania sieci wodociągowej II strefy obciążają koszty nieruchomości, dla których hydrofornia dostarcza wodę.
2. Koszty wynikające z różnicy zużycia wody między wskazaniem wodomierza głównego w hydroforni a sumą wskazań wodomierzy w budynkach (zasilanych z hydroforni) obciążają koszty tych budynków proporcjonalnie do jej zużycia.
3. W przypadku Odbiorcy zewnętrznej udział w kosztach różnicy wskazań wodomierzy obciąża się proporcjonalnie do ilości mieszkań w nieruchomościach zasilanych z hydroforni.
4. Pozostałe zasady rozliczenia kosztów dostawy wody obowiązują tak jak w rozdz. II

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 15.

Do obowiązków Spółdzielni należy zorganizowanie procedury legalizacji wodomierzy, jak również:

- a) obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenie osoby dokonującej odczytu wskazań itp.;
- b) prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji;
- c) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik;
- d) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb;
- e) zorganizowania odczytów, o których mowa w § 5 oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

§ 16.

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności bez zgody Spółdzielni,
- b) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych;
- c) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu
- d) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza
- e) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji osiedla;

f) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych lub doprowadzenia do badania istniejącego wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną; osoba upoważniona do odczytów, winna posiadać przy sobie i na żądanie użytkownika okazać stosowne upoważnienie Spółdzielni.

§ 16a.

1. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu wymiany legalizacyjnej wodomierzy mieszkaniowych po dwukrotnym ogłoszeniu terminów ogólnych dla danego budynku, z uwagi na brak spełnienia warunków określonych w § 4 niniejszego regulaminu, lokal zostanie uznany za lokal niewyposażony w wodomierz.
2. Dla lokalu niewyposażonego w wodomierz zastosowanie mają zapisy pkt. 1 § 17 niniejszego Regulaminu.
3. Wymiana wodomierzy w kolejnym terminie możliwa jest odpłatnie w terminie uzgodnionym z Administracją Osiedla.
4. Wysokość odpłatności za wymianę wodomierzy w dodatkowym terminie ustala Zarząd.

§ 17.

1. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wносить opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej, ustalonej zgodnie z § 11 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku niezamieszkiwania osób w lokalu nieopomiarowanym, użytkownik zobowiązany jest do instalacji wodomierzy. W przeciwnym razie w/w lokal obciążony będzie ryczałtem określonym w § 11.
3. Użytkownik lokalu użytkowego wyposażonego w instalację wodną ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu montażu wodomierzy, ich legalizacji i odczytów.
4. Użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne oraz lokali nieopomiarowanych wnoszą miesięczną stałą opłatę abonamentową za wodomierz główny w budynku, w wysokości pobieranej przez firmy zajmujące się dostawą wody i odprowadzaniem ścieków. Różnica pomiędzy naliczoną opłatą abonamentową a zafakturowanymi kosztami będzie księgowana na rozliczenie przyszłych okresów rozrachunkowych.

VI. KARY UMOWNE.

§ 18.

W przypadku stwierdzenia:

- nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
- zerwania plomb wodomierza,
- zamierzonego działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- uszkodzenia plomb montażowej na połączeniu wodomierza z przyłączeniem wody,
- mechanicznego zniszczenia wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym

bądź zniszczenia jego struktury magnetycznej.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty jednorazowej kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 50 m³ wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg ryczału określonego w § 11 niniejszego Regulaminu za cały okres rozliczeniowy.

VII. ROZLICZENIA KOŃCOWE.

§ 19.

1. Różnica kosztów - niedopłata powstała z różnicy zużycia wody w budynkach w pełni opomiarowanych, wynikające ze wskazań wodomierza głównego a sumą indywidualnych wskazań wodomierzy lokalowych w danym budynku będą rozliczane pomiędzy wszystkich użytkowników danego budynku, proporcjonalnie do zużycia wody.
2. Różnica kosztów - niedopłata powstała z różnicy zużycia wody w budynkach nie w pełni opomiarowanych, wynikająca ze wskazań wodomierza głównego a sumą indywidualnych wskazań wodomierzy lokalowych i odprowadzonych ryczałtów w danym budynku będą rozliczane pomiędzy wszystkich użytkowników danego budynku, proporcjonalnie do zużycia wody i odprowadzonych ryczałtów.
3. Nadpłata w budynkach, wynikająca ze wskazań wodomierza głównego i sumy indywidualnych wodomierzy lokalowych oraz odprowadzonych ryczałtów w danym budynku, będzie księgowana na rozliczenie przyszłych okresów rozrachunkowych.
4. Wodę zużytą dla potrzeb sprzątnięcia budynku rozlicza się pomiędzy użytkowników danego budynku.

§ 19a.

1. Dopuszcza się zmianę sposobu rozliczenia różnicy kosztów - niedopłaty powstałej z różnicy zużycia wody na budynkach w pełni opomiarowanych i nie w pełni opomiarowanych wynikającej ze wskazań wodomierza głównego a sumą indywidualnych wskazań wodomierzy lokalowych lub odprowadzonych ryczałtów w danym węźle rozliczeniowym do:
 - a) ilości lokali,
 - b) ilości mieszkańców w danym węźle.
2. Zmiana sposobu rozliczania wymaga akceptacji większości użytkowników lokali - min. 75 % potwierdzonych podpisami zebranych przez inicjatora wniosku - wnioskodawców.
3. Zastosowanie zmienionej metody rozliczania określonej w § 19a ust. 1 pkt. a, b następuje od następnego okresu rozliczeniowego po uprzednim ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w klatkach danego budynku (węzła) przez Administrację Osiedla.
4. Ogłoszenie powinno zawierać metodę - sposób rozliczenia i termin obowiązywania.

§ 19b.

1. W przypadku stwierdzenia różnicy między odczytem wodomierzy głównych a sumą wodomierzy indywidualnych w danym węźle rozliczeniowym, wynoszącej znacznie powyżej 10% całkowitego zużycia wody, wynikającej np. z wystąpienia zanieczyszczeń instalacji wewnętrznej bądź indywidualnych urządzeń pomiarowych, dopuszcza się czasową zmianę sposobu rozliczania kosztów wody użytkowej do zadeklarowanej w Spółdzielni ilości osób na dany węzeł rozliczeniowy.
2. Zmiana może być wprowadzona na czas określony potrzebny na likwidację przyczyny wyżej opisanej różnicy.
3. Decyzję o zmianie sposobu rozliczania i czasie obowiązywania tej zmiany podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd informuje mieszkańców o wprowadzeniu zmiany i czasie jej trwania poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej na klatkach schodowych danych budynków.

§ 20.

1. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu, o którym mowa w § 5 pkt a przez okres nie przekraczający 12 miesięcy z rzędu, użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody pod warunkiem, że w dniu sporządzania odczytu wodomierz spełnia warunki o których mowa w § 4 niniejszego regulaminu. Powyższy zapis nie dotyczy kosztów podgrzania wody, o czym jest mowa w § 8.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 21.

1. Uregulowania zawarte w niniejszym Regulaminie dotyczą budynków i lokali w pełni opomiarowanych i indywidualnie rozliczonych.
2. Niniejszy Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20.12.2010 r. Uchwałą Nr 25/2010 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2011 r.

Tekst ujednolicony opracowany na podstawie uchwał nr 25/2010, 13/2011, 25/2011, 30/2011, 14/20013, 32/2013, 14/2015, 18/2015, 22/2019, 01/2021, 16/2021, 06/2022, 06/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie