

# Regulamin

## rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz dokonania rozliczenia tych kosztów z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu.

### § 1

1. Regulamin określa zasady rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór” na zakup wody i odprowadzenie ścieków.
2. Regulamin nie określa zasad rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej, które zawarte są w oddzielnym regulaminie.
3. Niniejszy regulamin opracowany został na podstawie:
  - 1) Ustawy z 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków tj. Dz. U. z 2019 r., poz.1437 z późniejszymi zmianami.
  - 2) Ustawy z 11 maja 2001r. – Prawo o miarach tj. Dz. U. z 2020r., poz. 140 z późniejszymi zmianami.
  - 3) Ustawy z 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami).
  - 4) Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami).
  - 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”.

### § 2

Ilekroć w niniejszym regulaminie używa się określenia:

- 1) **„Spółdzielnia”** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór”.
- 2) **„Umowa”** należy przez to rozumieć umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartą pomiędzy MPWiK Wrocław, a Spółdzielnią.
- 3) **„Wodomierz główny”** – znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym przyrząd pomiarowy, stanowiący własność MPWiK Wrocław, którego wskazania są podstawą do rozliczeń z tytułu wody dostarczonej do budynku.
- 4) **„Wodomierz w lokalu”** – certyfikowany przyrząd pomiarowy zamontowany na instalacji wodociągowej w lokalu wyposażony w moduł radiowy, stanowiący własność Spółdzielni, którego wskazania są podstawą do rozliczenia wody dostarczonej do lokalu.
- 5) **„Ścieki”** – ścieki powstające w szczególności w wyniku ludzkiego metabolizmu oraz funkcjonowania gospodarstw domowych i lokali użytkowych.
- 6) **„System zdalnego odczytu”** należy przez to rozumieć zainstalowany przez Spółdzielnię system telemetryczny, który pozwala na zdalne automatyczne pobieranie wskazań wodomierzy w lokalu i przesyłanie ich drogą radiową do bazy danych w celu analizy i dokonania rozliczeń.
- 7) **„Zdalny odczyt”** należy przez to rozumieć wskazanie wodomierza w lokalu uzyskane za pośrednictwem systemu zdalnego odczytu.
- 8) **„Moduł radiowy”** należy przez to rozumieć urządzenie montowane na wodomierzu w lokalu służące do przesyłania danych, stanowiące element systemu zdalnego odczytu.
- 9) **„Woda niezbilansowana”** należy przez to rozumieć różnicę między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w lokalach zamontowanych na instalacji wodociągowej zasilanej przez przyłącze wodociągowe, na którym zamontowany jest wodomierz główny, z uwzględnieniem zużycia wody gospodarczej, technicznej, oraz zużycia określonego ryczałtowo.

- 10) „**Współczynnik wody niezbilansowanej**” – współczynnik obliczany indywidualnie dla każdego budynku jako stosunek wody niezbilansowanej do sumy wskazań wodomierzy w lokalach i ryczałtów w danym okresie rozliczeniowym.
- 11) „**Użytkownik lokalu**” – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieregulowanym stanie prawnym.
- 12) „**Regulamin**” – niniejszy Regulamin rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz dokonania rozliczenia tych kosztów z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu.
- 13) „**Budynek**” – nieruchomość lub część nieruchomości, w której znajdują się wszystkie lokale, do których dostarczana jest woda poprzez przyłącze, na którym zamontowany jest wodomierz główny, którego wskazania stanowią podstawę do rozliczeń z użytkownikami tych lokali.
- 14) „**Lokal opomiarowany**” – lokal wyposażony w wewnętrzną instalację wodociągową, na której Spółdzielnia zamontowała wodomierze lokalowe i których odczytanie jest możliwe w terminach określonych niniejszym Regulaminem.
- 15) „**Lokal nieopomiarowany**” – lokal wyposażony w wewnętrzną instalację wodociągową, w którym zachodzi choć jeden z poniższych przypadków:
  - a) nie zainstalowano wodomierzy,
  - b) odczyt wskazań wodomierzy jest niemożliwy,
  - c) użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu w celu dokonania serwisu, naprawy, legalizacji lub wymiany wodomierza,
  - d) przynajmniej w stosunku do jednego z zainstalowanych w lokalu wodomierzy stwierdzono, że:
    - ✓ jest niesprawny,
    - ✓ utracił legalizację,
    - ✓ nie posiada modułu radiowego,
    - ✓ bez zgody Spółdzielni naruszono lub zerwano plombę,
    - ✓ obudowa posiada ślady pęknięć, wgnieceń lub przedziurawienia,
    - ✓ próbowano wpływać na poprawność wskazań urządzenia bez jego uszkodzenia,
    - ✓ urządzenie zostało zdemontowane.

### § 3

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ewidencjonuje się i rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych z tego tytułu przez MPWiK Wrocław zgodnie z postanowieniami umowy.
2. Do kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zalicza się również opłaty abonamentowe uwidocznione na fakturach wystawianych z tego tytułu przez MPWiK Wrocław zgodnie z postanowieniami umowy.
3. Do kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków nie mogą być zaliczane koszty utrzymania, konserwacji, naprawy lub remontów instalacji wodno – kanalizacyjnych.

### § 4

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się pomiędzy użytkowników:

- 1) lokali opomiarowanych – na podstawie wskazań wodomierzy w lokalu,
- 2) lokali nieopomiarowanych – na podstawie ryczałtu, którego wysokość określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – Dz. U. nr 8, poz. 70 z 2002 r.

## § 5

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – dwa razy w roku według stanu dzień 30 czerwca i 31 grudnia,
  - 2) dla lokali użytkowych – co miesiąc według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca.
2. W celu umożliwienia dokonania prawidłowych rozliczeń z użytkownikami lokali dodatkowego zdalnego odczytu wodomierzy w lokalach dokonuje się każdorazowo w przypadku:
  - 1) zmiany ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków przez MPWiK Wrocław,
  - 2) wymiany wodomierzy w lokalu.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu podstawą do rozliczeń Spółdzielni z poprzednim i obecnym użytkownikiem lokalu jest wartość odczytu wodomierzy w lokalu wpisana w protokole przekazania lokalu spisany pomiędzy użytkownikami lokalu na dzień podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W przypadku braku spisanych stanów wodomierzy w lokalu na dzień podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się proporcjonalnie do okresu posiadania w/w tytułu prawnego do lokalu w danym okresie rozliczeniowym przez dotychczasowego i obecnego użytkownika lokalu.
4. Podstawą do dokonania rozliczeń są zdalne odczyty wodomierzy w lokalach i odczyt wodomierza głównego dostarczany do Spółdzielni przez MPWiK Wrocław.
5. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą najbliższego rozliczenia dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest wskazanie wodomierza w lokalu wpisane do protokołu wymiany lub serwisu sporządzonego przez serwisanta i podpisanego przez użytkownika lokalu. Protokół spisany na tę okoliczność nie stanowi podstawy do dokonywania korekt poprzednich rozliczeń.

## § 6

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, z wyłączeniem opłaty abonamentowej, pokrywane są przez użytkowników lokali w formie miesięcznych zaliczek.
2. Zaliczki, o których mowa w ust. 1, ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu, przy czym:
  - 1) dla lokali opomiarowanych – w wysokości stanowiącej iloczyn ilości wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym lokalu oraz stawki za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków, którą MPWiK Wrocław obciąża Spółdzielnię. Wyliczona w ten sposób kwota powiększana jest o współczynnik wody niezbilansowanej wyliczony dla ostatniego okresu rozliczeniowego.
  - 2) dla lokali nieopomiarowanych – w wysokości wynikającej z przemnożenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu przez miesięczną opłatę ryczałtową obliczoną jako iloczyn normy określonej zgodnie z § 4 pkt 2 i stawki za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków, którą MPWiK Wrocław obciąża Spółdzielnię. Wyliczona w ten sposób kwota powiększana jest o współczynnik wody niezbilansowanej wyliczony dla ostatniego okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali, w których legalizacja wodomierzy w lokalu po raz kolejny jest niemożliwa z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu, wysokość zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest ustalana poprzez przemnożenie ilości wody niezbilansowanej za ostatni okres rozliczeniowy dla budynku, w którym znajduje się dany lokal, przez stawkę za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków, którą MPWiK Wrocław obciąża Spółdzielnię, podzieloną przez 6. W przypadku, gdy takich lokali jest w budynku więcej niż 1, zaliczkę dla tych lokali określa się poprzez rozdzielenie kwoty wyliczonej w wyżej opisany sposób proporcjonalnie do ich powierzchni udziałowej. Wyliczana w ten sposób zaliczka nie może być jednak niższa niż opłata ryczałtowa określona zgodnie z postanowieniami ust. 2 pkt 2).

4. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może zostać ustalona indywidualnie na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
5. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze w lokalu wskazują zerowe zużycie wody i nie jest to spowodowane ich awarią, do zaliczek miesięcznych przyjmuje się wartość z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

## § 7

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków następuje:
  - 1) dla lokali opomiarowanych – na podstawie zdalnych odczytów wodomierzy w lokalach, z uwzględnieniem współczynnika wody niezbilansowanej obliczonego dla danego okresu rozliczeniowego indywidualnie dla każdego budynku.
  - 2) dla lokali nieopomiarowanych – w wysokości ryczałtu określonego w §6 ust. 2 pkt 2) z uwzględnieniem współczynnika wody niezbilansowanej obliczonego dla danego okresu rozliczeniowego indywidualnie dla każdego budynku.
  - 3) dla lokali nieopomiarowanych, w których odczyt wodomierza w lokalu jest niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu – na podstawie średniego zużycia z ostatnich 6 miesięcy z uwzględnieniem współczynnika wody niezbilansowanej obliczonego dla danego okresu rozliczeniowego indywidualnie dla każdego budynku.
  - 4) dla lokali opisanych w §6 ust. 3 – w wysokości kosztu wody niezbilansowanej dla budynku, w którym znajduje się dany lokal. W przypadku, gdy takich lokali w budynku jest więcej niż 1, obciążenie wodą niezbilansowaną następuje proporcjonalnie do powierzchni udziałowej każdego z tych lokali. Wyliczona w ten sposób kwota nie może być jednak niższa niż wysokość pobranych zaliczek.
2. Rozliczenia ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków dokonuje się w m<sup>3</sup>, stosując dwa miejsca po przecinku.
3. W przypadku gdy współczynnik wody niezbilansowanej jest niższy niż 5% wodę niezbilansowaną rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach w danym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku gdy współczynnik wody niezbilansowanej dla budynku ma wartość dodatnią większą niż 5% wodę niezbilansowaną w wysokości do 5% rozlicza się zgodnie z postanowieniami ust. 4 a pokrycie ewentualnej różnicy kosztów wody niezbilansowanej powyżej 5% podlega odrębnemu rozliczeniu na wszystkie lokale w budynku proporcjonalnie do ich powierzchni udziałowej.
5. W przypadku, gdy współczynnik wody niezbilansowanej ma dla budynku wartość ujemną (suma zużyć wg wskazań wodomierzy w lokalach przewyższa zużycie wg wodomierza głównego), różnice nie pomniejszają indywidualnego rozliczenia lokali. Nadwyżka zostanie zaksięgowana na poczet zmniejszenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w następnym okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust.6.
6. Ostateczne rozliczenie wody niezbilansowanej w budynku jest dokonywane na zakończenie rocznego okresu obrachunkowego. Nadwyżka określona w ust. 5 po roku obrachunkowym podlega odrębnemu rozliczeniu.

## § 8

Kwoty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, stanowiące różnicę pomiędzy kosztami przypadającymi na lokal i zaliczkami naliczonymi użytkownikowi lokalu:

- 1) w przypadku nadwyżki kosztów nad zaliczkami – podlegają uregulowaniu przez użytkownika lokalu na konto Spółdzielni w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po dniu otrzymania rozliczenia za dane półrocze,
- 2) w przypadku nadwyżki zaliczek nad kosztami – podlegają zaliczeniu na poczet opłat za używanie lokalu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

### **§ 9**

Korekta wynikająca z rozliczenia wody niezbilansowanej dla lokali użytkowych będzie dokonana w miesiącu następującym po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeń i obciąży koszty lokali użytkowych.

### **§ 10**

1. Warunkiem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jak dla lokalu opomiarowanego jest podpisanie przez użytkownika lokalu protokołu montażu instalacji wodomierzy.
2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości wyliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia danego półrocza.

### **§ 11**

Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków według wskazań wodomierzy w lokalu.

### **§ 12**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest sprawdzać, co najmniej raz w miesiącu czy wodomierz rejestruje zużycie.
2. Każdą niesprawność, uszkodzenie wodomierza lub odłączenie się modułu radiowego, użytkownik jest zobowiązany zgłosić niezwłocznie pisemnie lub telefonicznie do Spółdzielni celem dokonania kontroli przez służby Spółdzielni pod rygorem rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jak dla lokalu nieopomiarowanego.
3. W przypadku ustalenia, że użytkownik lokalu samowolnie w jakikolwiek sposób:
  - 1) wpłynął na wskazania pomiaru wodomierza bez jego uszkodzenia,
  - 2) naruszył, zniszczył lub zerwał plombę zainstalowaną na wodomierzu w lokalu,
  - 3) uszkodził wodomierz w lokalu,
  - 4) zdemontował wodomierz,
  - 5) dokonał zmian na instalacji wodno-kanalizacyjnej w celu poboru zimnej wody z pominięciem wodomierza w lokalu,użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem zużycia wody w wysokości sześciokrotnej miesięcznej opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 2), za okres od dokonania jednego z czynów opisanych powyżej, do dnia jego ujawnienia, a w przypadku braku możliwości ustalenia okresu nieprawidłowego działania wodomierza w lokalu za okres rozpoczynający się wraz z początkiem poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz kosztem zakupu i wymiany uszkodzonego wodomierza wraz z modułem radiowym.
4. Nie dopuszcza się wymiany wodomierzy w lokalu przez użytkowników lokali. Wodomierze w lokalu i moduły radiowe mogą być wymieniane wyłącznie przez Spółdzielnię lub podmioty

działające na zlecenie Spółdzielni, pod rygorem uznania lokalu za lokal nieopomiarowany z winy użytkownika lokalu.

5. W przypadku stwierdzenia, że kary i obciążenia naliczone zgodnie z postanowieniami Regulaminu nie pokrywają poniesionych strat, Spółdzielnia ma prawo do ich dochodzenia od użytkownika lokalu w rzeczywistej wysokości z drogą sądową włącznie.

### **§ 13**

1. W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych bardzo niskich odczytów stanów wodomierza w stosunku do poprzedniego okresu obrachunkowego, Spółdzielnia przekazuje wodomierz do sprawdzenia.
2. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza, stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w domniemanym okresie wadliwości, według średniego zużycia w lokalu obliczonego dla 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie nieprawidłowości w pracy wodomierza w lokalu.
3. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności wskazań wodomierzy w lokalu, użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni o sprawdzenie prawidłowości ich działania. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierzy użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami ekspertyzy.

### **§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienione w §1 oraz Kodeks Cywilny.
2. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Nowy Dwór” we Wrocławiu Uchwałą nr 12 / 2020 z 17.02.2020 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.
3. Z dniem 17.02.2020 r., traci moc „Regulamin rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dokonanie rozliczenia tych kosztów z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2012 z 11 czerwca 2012 r.