

REGULAMIN

ROZLICZANIA I USTALANIA OPŁAT ZA ZUŻYCIĘ ZIMNEJ WODY
I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW W TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZUZANNA” W TYCHACH

(obowiązujący od dnia 01 stycznia 2025 r.)

TSM „ZUZANNA” październik 2024 r.

REGULAMIN

ROZLICZANIA I USTALANIA OPŁAT ZA ZUŻYCIE ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW W TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZUZANNA” W TYCHACH

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 757.
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2063.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwana dalej także: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”) – tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610.
5. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych – Dz. U. z 2019 r. poz. 759.
6. Statut Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków i ustalania opłat z ww. tytułów dla użytkowników lokali, chyba że umowy zawarte z użytkownikami lokali stanowią inaczej.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Spółdzielni – rozumie się przez to Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „Zuzanna” w Tychach;
 - 2) Dostawcy – rozumie się przez to przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, z którym Spółdzielnia ma podpisaną umowę;
 - 3) Wodomierzu głównym – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody znajdujący się w przyłączy wodociągowym oraz w węźle cieplnym (wymienniku);
 - 4) Wodomierzu indywidualnym (dalej „wodomierz”) – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w każdym lokalu;
 - 5) Okresie rozliczeniowym – rozumie się przez to okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków, od stycznia do maja oraz od czerwca do grudnia lub inny okres ustalony przez Radę Nadzorczą;
 - 6) Cenie wody – rozumie się przez to sumę cen brutto za dostarczenie 1 m³ wody i odprowadzenie 1 m³ ścieków ustaloną w taryfie przez dostawcę.
 - 7) Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel niebędący członkiem, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
 - 8) Osobie zamieszkującej - rozumie się osoby faktycznie zamieszkujące (przebywające) w lokalu zgodnie z oświadczeniem o liczbie osób w nim zamieszkujących.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z opłatami

uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy, zgodnie z fakturami dokumentującymi:

- 1) koszt zużycia dla wodomierza głównego, na który składają się cena brutto wody oraz ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków w metrach sześciennych;
 - 2) koszt opłaty abonamentowej za wodomierze główne.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego wodomierza głównego, zgodnie z fakturą dokumentującą wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach, a w przypadku zimnej wody do podgrzania dla wodomierzy głównych zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego (wymiennika).
5. Podziału całości kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla danego wodomierza głównego dokonuje się pomiędzy użytkowników wszystkich lokali (w tym lokali o innym przeznaczeniu) podlegających pod dany wodomierz główny.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 3

1. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się poprzez wyodrębnienie kosztu wody ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu i ceny 1 m³ obejmującej cenę dostawy wody i odprowadzania ścieków;
2. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i zimnej wody do podgrzania zużytej w tym lokalu.
3. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
4. Zgodnie ze stosowanym w Spółdzielni programem informatycznym ilość zużytej wody przez każdy wodomierz w lokalu zostaje zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej.
5. Rozliczenie różnic (zwane „niedoborem/ nadwyżką”) powstałych pomiędzy sumą wskazań wodomierzy z uwzględnieniem ryczałtów i średnich zużyć wody a wskazaniem wodomierzy głównych, rozlicza się proporcjonalnie do ilości wody wskazanej przez wodomierze indywidualne.
Niedobory/nadwyżki przypadające na lokale użytkowe zwiększają/zmniejszają koszty tych lokali.
6. Spółdzielnia może wystąpić o ekspertyzę wodomierza głównego, jeśli w okresie rozliczeniowym różnice, o których mowa w ust. 5 przekraczają $\pm 10\%$
7. W przypadku zmiany ceny m³ wody i ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego, do rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale przyjmuje się cenę:
 - 1) średnią za ten okres, gdy nie wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni mają zamontowane wodomierze z nakładką radiową
 - 2) na dzień zmiany taryfy, gdy wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni mają zamontowane wodomierze z nakładką radiową, chyba, że umowa na wykonanie odczytów stanów wodomierzy i ich udostępnienia drogą elektroniczną stanowi inaczej.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 4

1. Należność za zużycie wody i odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi miesięcznie w formie zaliczki w opłacie za lokal.

2. Zaliczkową opłatę miesięczną za wodę (zimną i zimną wodę do podgrzania) i odprowadzenie ścieków ustala się na podstawie średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (po zaokrągleniu do najbliższej liczby całkowitej) oraz ceny wody określonej przez dostawcę w taryfie.
3. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu według poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę za dany okres rozliczeniowy.
4. Należność za zużycie wody zimnej w lokalach jest obliczana jako suma zużytej w lokalu wody zimnej i zimnej wody do podgrzania pomnożonej przez cenę wody. Należność za podgrzanie wody w lokalach obejmuje wyłącznie koszty energii cieplnej służącej do podgrzania zimnej wody jako centralna ciepła woda w lokalach (opłata zmienna) zgodnie z Regulaminem rozliczenia kosztów i ustalenia opłat za podgrzanie wody w TSM „Zuzanna” w Tychach.
5. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty według faktycznego zużycia wody, chyba że umowy zawarte z użytkownikami lokali użytkowych stanowią inaczej.
6. Jeżeli użytkownik lokalu: nie posiada zainstalowanych wodomierzy, uniemożliwia dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy w ustalonych terminach lub też zostaną stwierdzone przypadki, o których mowa w § 10 – ilość wody stanowiącej podstawę ustalenia opłat, o których mowa w ust. 1, wynosi:
 - 1) ryczałt 3,0 m³ miesięcznie na jedną osobę zamieszkałą (przebywającą) w lokalu mieszkalnym dla budynków posiadających zimną wodę, chyba że średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest wyższe od wskazanej normy – wówczas przyjmuje się zaliczki do wysokości faktycznego zużycia;
 - 2) ryczałt 8,0 m³ miesięcznie na jedną osobę zamieszkałą (przebywającą) w lokalu mieszkalnym (w tym 5,0 m³/m-c zimna woda do podgrzewu) dla budynków posiadających zimną i centralną ciepłą wodę, chyba że średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest wyższe od wskazanej normy – wówczas przyjmuje się zaliczki do wysokości faktycznego zużycia;
 - 3) w przypadku niesprawności wodomierza, zgłoszonej do Spółdzielni zgodnie z postanowieniem § 10 ust. 1 – ilość zużytej wody za okres rozliczeniowy, w którym ta niesprawność wystąpiła, ustala się, przyjmując za podstawę średnie miesięczne zużycie wody w tym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, w którym użytkownik udostępnił lokal do odczytu i wodomierz działał prawidłowo;
 - 4) w przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu w terminie, o którym mowa w § 6 ust. 2, stosuje się średnie miesięczne zużycie wody w tym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, w którym użytkownik udostępnił lokal do odczytu i wodomierz działał prawidłowo.

§ 5

1. Należne od użytkowników lokali opłaty dotyczące kosztu wody są ustalane i naliczane następująco:
 - 1) dla lokali mieszkalnych opomiarowanych – zaliczkowo. Zaliczki ustala się według średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym. Zaliczki podlegają rozliczeniu w stosunku do rzeczywistego zużycia wody, wynikającego z odczytów wodomierzy (po zaokrągleniu do najbliższej liczby całkowitej) na koniec danego okresu rozliczeniowego;
 - 2) dla lokali użytkowych w okresach miesięcznych po dokonaniu odczytów wodomierzy – według rzeczywistego zużycia, wynikającego z odczytów wodomierzy (po zaokrągleniu do najbliższej liczby całkowitej);
 - 3) dla lokali, o których mowa w § 4 ust. 6 – według ryczałtu wynikającego z ustalonych w tych postanowieniach wielkości m³ wody dla danego rodzaju lokalu. Ustalony w ten sposób opłaty naliczane są od początku okresu rozliczeniowego do czasu usunięcia przyczyn powodujących taki sposób ustalania, tj. do czasu protokolarnego dopuszczenia

- wodomierzy do eksploatacji. Opłaty te nie podlegają okresowym rozliczeniom.
2. Dla lokali mieszkalnych, dla których nie jest możliwe ustalenie zaliczek na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego, tj. takich, w których nie było wodomierzy, wodomierze nie były odczytane, zalegalizowane bądź wymienione, pierwszą zaliczkę obowiązującą od miesiąca, w którym wodomierze zostały dopuszczone do eksploatacji, ustala się, przyjmując miesięczne zużycie wody zimnej w wysokości 2,0 m³ na jedną osobę zamieszkałą (przebywającą) w danym lokalu oraz za zimną wodę do podgrzewu w wysokości 1,0 m³ na jedną osobę zamieszkałą (przebywającą) w danym lokalu.
 3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia zaliczek, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, rozliczana jest następująco:
 - 1) nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności za użytkowanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet spłaty zadłużenia;
 - 2) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować nie później niż w terminie płatności określonym w rozliczeniu. Od nieterminowych wpłat nalicza się ustawowe odsetki. W przypadku znaczącej niedopłaty dopuszcza się jej wnoszenie w ratach za zgodą Zarządu, o liczbie rat decyduje Zarząd.
 4. Rozliczenie zaliczek użytkownik lokalu otrzymuje poprzez:
 - 1) złożenie w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu mieszkalnego, którego dotyczy;
 - 2) wysłanie pisma na wskazany na piśmie adres poczty elektronicznej;
 - 3) wysłanie na wskazany na piśmie adres innego lokalu jako adres korespondencyjny.
 5. Użytkownik lokalu może reklamować otrzymane rozliczenie zaliczek w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być wniesiona na piśmie. Podstawy wniesienia reklamacji, bez względu na przyczyny, nie stanowią przypadki, o których mowa w § 5 ust. 2
 6. Skutki finansowe uwzględnionych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w danym wodomierzu głównym w kolejnym rozliczeniu bilansu wody.
 7. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
 8. Przy zmianie użytkownika lokalu mieszkalnego np. w wyniku sprzedaży lokalu – Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym a przejmującym lokal mieszkalny. Osoby, które dokonały ww. czynności, winny się rozliczyć we własnym zakresie. Spółdzielnia w powyższych sytuacjach dokonuje rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków z użytkownikiem zajmującym lokal w dniu wykonania rozliczenia.

§ 6

1. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową odbywają się w terminach przypadających na koniec okresu rozliczeniowego, bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia, za wyjątkiem przypadku określonego w ustępie 2.
2. W przypadku gdy odczyt wskazań wodomierzy drogą radiową nie powiedzie się, osoba upoważniona przez Spółdzielnię dokonuje odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w terminie obustronnie ustalonym, jednak nie dłuższym niż 15 dni od upływu końcowej daty okresu rozliczeniowego.
3. Odczyty wodomierzy zainstalowanych w pozostałych lokalach użytkowych i w lokalach o innym przeznaczeniu dokonywane są przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca, chyba że umowy zawarte z użytkownikami lokali stanowią inaczej.
4. Odczyty wodomierzy zainstalowanych w innych pomieszczeniach dokonywane są przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Spółdzielnia ma prawo dokonywać wrywkowej kontroli prawidłowej eksploatacji wodomierzy.
6. Podczas dokonywania kontroli, odczytów i sprawdzania stanów wodomierzy osoba dokonująca odczytu uprawniona jest do sprawdzenia reakcji wodomierzy po uruchomieniu wszystkich punktów poboru wody w lokalu pod względem opomiarowania zużycia wody,

a na użytkownika lokalu ciąży obowiązek zaprezentowania funkcjonowania tych urządzeń w systemie opomiarowanym.

§ 7

Koszty opłat abonamentowych, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2, stanowią składnik pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

V. WARUNKI TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNE MONTAŻU I UŻYTKOWANIA WODOMIERZY

§ 8

1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wodomierze znajdują się w wykazie urządzeń pomiarowych podlegających obowiązkowi legalizacji. Okres ważności legalizacji dla wodomierzy (okres użytkowania wodomierzy) wynosi 5 lat.
2. Legalizacja wodomierza traci ważność przed upływem okresu, o którym mowa powyżej, w razie:
 - 1) uszkodzenia wodomierza;
 - 2) uszkodzenia cechy legalizacyjnej albo którejkolwiek z cech urzędu (zabezpieczających);
 - 3) stwierdzenia, że błędy wskazań wodomierza przekraczają błędy graniczne dopuszczalne.
3. Montaż, demontaż, legalizacja lub wymiana wodomierzy w lokalach odbywa się przez Spółdzielnię, na koszt użytkownika danego lokalu.

§ 9

1. W trakcie eksploatacji za sprawność wodomierza odpowiada użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia konieczności wymiany wodomierza przed upływem okresu legalizacji, w związku z jego np. uszkodzeniem czy niesprawnością, wymiany wodomierza dokonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu.
2. W razie kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza wodomierz zostaje poddany badaniu. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona kontrolą metrologiczną właściwego urzędu. W przypadku potwierdzenia wadliwości działania wodomierza koszty kontroli metrologicznej i wymiany wodomierza ponosi Spółdzielnia, natomiast w przypadku stwierdzenia prawidłowego działania wodomierza koszty ponosi użytkownik lokalu.
3. W przypadku wykonywania prac remontowych wymagających demontażu wodomierza użytkownik lokalu winien przed przystąpieniem do tych prac zgłosić to w Spółdzielni. Służby Spółdzielni dokonują na koszt użytkownika lokalu demontażu wodomierza, odczytują jego stan w chwili demontażu, dokonują ponownego montażu po zakończeniu prac i plombują wodomierz. Z czynności przemontowania wodomierza sporządzany jest protokół w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron (użytkownika lokalu i Spółdzielni).

§ 10

1. Każdy przypadek wadliwego działania wodomierza użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.
2. Niezgłoszenie niesprawności wodomierza w lokalu, czy wadliwego działania wodomierza wynikającego z winy użytkownika, powoduje naliczenie opłat według ryczału określonego w § 5 ust. 1 pkt 3.
3. Każdy przypadek stwierdzenia:
 - 1) nielegalnego (z pominięciem wodomierzy) poboru wody,
 - 2) przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,

- 3) niezgłoszenia uszkodzenia wodomierzy lub plomb, za wyjątkiem uszkodzeń niezawinionych przez użytkownika,
- 4) potwierdzonej próby zafałszowania wskazań wodomierza,
- 5) zmiany usytuowania wodomierzy (braku dostępu do wodomierzy w celu ich wymiany),

powoduje rozliczenie lokalu według ryczałtu określonego w § 4 ust. 6 za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia protokolarnego dopuszczenia wodomierza do eksploatacji.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.10.2024 r. uchwałą nr 3/10/24 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą w części dotyczącej kosztów i opłat wody (w tym zimnej do podgrzania), podgrzania wody oraz odprowadzenia ścieków, tj. § 14, 16, 17, 18 w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 254 A/02/2004 z dnia 10.02.2004 r. (wraz z późniejszymi zmianami).

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”

Filon Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”

Mirosław Kańtor

