

Tekst jednolity zawierający zmianę zgodną z uchwałą Rady Nadzorczej nr 15 z  
06.12.2018r.obowiązujący od 11.12.2018 r.

# REGULAMIN

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO” W SPRAWIE  
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYTEJ WODY

I

ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

*Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali  
zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową INCO*

## **Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2001 nr 72 poz. 747 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28.06.2006 r. w sprawie określenia taryf, (Dz.U. 2006, nr 127, poz.886 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 07.01.2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. nr 5 poz. 29 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013r., poz. 1222, z 2015r. poz.201),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO”.

### **§ 1**

#### **Określenia stosowane w regulaminie**

1. Spółdzielnia – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „INCO” we Wrocławiu wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000175292;
2. Lokal – rozumie się przez to:
  - a) lokal, o którym mowa w treści przepisu art. 2 ustawy o własności lokali,
  - b) lokale na potrzeby własne Spółdzielni;
3. Lokal opomiarowany - lokal , w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (*wodomierze indywidualne z ważną legalizacją i plombą, posiadające dokumentację odbioru wykonaną przez osoby uprawnione przez Spółdzielnię*), rejestrujące zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu;
4. Użytkownik lokalu – rozumie się przez to:
  - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - b) osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności,
  - c) najemcę lokalu będącego lub nie będącego członkiem spółdzielni,

- d) osobę nie będącą członkiem spółdzielni zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
  - e) Spółdzielnię zajmującą lokal na potrzeby własne;
5. Dostawca – przedsiębiorstwo, z którym zawarta została umowa na dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
6. Wodomierz główny – wodomierz zainstalowany na granicy dostawy zimnej wody do Spółdzielni, którego wskazania są podstawą do wystawiania faktur przez dostawcę dla Spółdzielni;
7. Wodomierz indywidualny (lokalowy) – wodomierz z modułem radiowym do odczytu zdalnego, zainstalowany na instalacji wewnętrznej lokalu, za zaworem odcinającym dany lokal lub inny punkt poboru wody;
8. Opłata abonamentowa – opłata stała za wodomierz główny;
9. Opłata za ścieki opadowe – opłata za usługę odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych;
10. Zużyciu wody – rozumie się przez to ilość dostarczonej zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzonych ścieków, według wskazań wodomierzy;
11. Zdalny odczyt - rozumie się przez to odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu;

## **§ 2**

Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali oraz obowiązek wyposażenia każdego lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze) ze zdalnym odczytem radiowym.

## **§ 3**

### **Zasady opomiarowania lokali**

1. W celu równego traktowania wszystkich użytkowników lokali oraz ujednolicenia zasad rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu w wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym.
2. Wodomierze indywidualne stanowią własność użytkownika lokalu .

3. Wodomierze muszą posiadać atest Polskiego Komitetu Miar i Jakości.
4. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. nr 5 poz.29 z 07.01.2008r. z późniejszymi zmianami) wodomierze do wody zimnej i ciepłej mają okres ważności dowodów (cech) legalizacji pierwotnej i jednostkowej, a także ponownej 5 lat. Po upływie tego okresu cecha legalizacyjna traci ważność. Błędy wskazań wodomierzy po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako urządzenia pomiarowe.
5. Montaż i wymiana wodomierzy przeprowadzana jest przez specjalistyczną firmę na zlecenie Spółdzielni.
6. Koszt montażu wodomierzy, wymiany (legalizacji) pokrywa użytkownik lokalu .
7. O terminie legalizacji lub wymiany wodomierzy Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej.
8. Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji z rozliczenia kosztów zimnej i ciepłej wody według wskazań wodomierzy i przejścia na system ryczałtowy, w przypadku gdy indywidualne wodomierze stanowią wyposażenie lokalu.
9. Trwałe zabudowanie szybu instalacyjnego (szachtu) nie może być uznane za uwarunkowania, które uniemożliwiają montaż lub wymianę wodomierzy. W takim przypadku użytkownik lokalu obowiązany jest do przywrócenia na własny koszt swobodnego dostępu (umożliwiającego bezproblemową wymianę zaworów, wodomierzy, a także pionów instalacyjnych lub usunięcia awarii) do szybu, co najmniej na poziomie przyłączy do lokalu, czyli w miejscu podłączenia instalacji wewnętrznej lokalu z pionami ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacyjnym.
10. Lokale, w których z winy użytkownika nie zamontowano wodomierzy, nie wymieniono wodomierzy po upływie ważności cechy legalizacyjnej, a także wodomierze nie zostały udostępnione do odczytu lub użytkownik nie przekazał odczytu - rozliczane są na podstawie zużycia ryczałtowego. Miesięczne zużycie ryczałtowe wody ustala się w wysokości 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – w tym 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> za podgrzanie ciepłej wody.

## § 4

### Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy i **te koszty podlegają całkowitemu rozliczeniu.**
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości i przenoszone na poszczególne lokale tej nieruchomości.
3. Rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w oparciu o koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w danym okresie rozliczeniowym oraz wskazania wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody.

## § 5

### Rozliczenia z użytkownikami lokali

1. **Koszty całkowite** dostawy wody i odprowadzenia ścieków danej nieruchomości, przeniesione na poszczególne lokale tej nieruchomości składają się z:

a) **kosztu podstawowego**, który wynika z pomnożenia ilości m<sup>3</sup> zużytej wody w danym lokalu przez cenę taryfową 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków wg aktualnie obowiązującej taryfy opłat.

b) **kosztu uzupełniającego**, który wynika z rozliczenia różnicy między wskazaniami wodomierza(y) głównego(ych) danej nieruchomości, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach tej nieruchomości oraz opłaty abonamentowej.

koszt uzupełniający dla 1 m<sup>3</sup> dodawany do ceny taryfowej m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków wylicza się poprzez podzielenie całkowitego kosztu uzupełniającego danej nieruchomości przez ilość m<sup>3</sup> wody zużytej wg. sumy wskazań wodomierzy indywidualnych tej nieruchomości.

c) **opłaty za ścieki opadowe**, wynikającej z umowy zawartej z MPWiK

2. Koszty uzupełniające rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zużytych m<sup>3</sup> wody przypadających na dany lokal .
3. opłatę za ścieki opadowe rozlicza się na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się co najmniej 2 x w roku, dostarczając je lokatorom bez zbędnej zwłoki.

## **§ 6**

### **Odczyty wodomierzy indywidualnych.**

1. Odczytów wodomierzy dokonuje się drogą radiową przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę. Koszty odczytu rozlicza się z użytkownikami lokali razem z rozliczeniem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Odczyty zużycia wody dokonywane są z dokładnością do 0,01m<sup>3</sup> co najmniej 2 razy w roku.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego informowania Spółdzielni o uszkodzonym wodomierzu.
  - a) W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby przez użytkownika lokalu ( uszkodzenie mechaniczne), użytkownik pokrywa koszty związane z naprawą lub wymianą wodomierza, a rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu zwiększonego o 100%.
  - b) W przypadku stwierdzenia w trakcie odczytu przez firmę zewnętrzną niezawinionego uszkodzenia wodomierza, rozliczenie wody za ten okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
  - c) W przypadku stwierdzenia poboru wody przed wodomierzem rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia wody pojedynczego lokalu danej nieruchomości zwiększonego o 300%.
4. Oceny uszkodzonego wodomierza lub instalacji dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni. Komisja w obecności użytkownika lokalu sporządza na tę okoliczność protokół.

## § 7

### Zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali

1. Należności na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków pobierane są od każdego użytkownika lokalu mieszkalnego w formie prognozowanych miesięcznych opłat zaliczkowych wykazanych w naliczeniu czynszowym w dwóch pozycjach „zw” i „opłata za ścieki opadowe”
2. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych w pozycji „zw” jest to średnie miesięczne zużycie wody w m<sup>3</sup> (z poprzedniego okresu rozliczeniowego) pomnożone przez sumę aktualnej ceny taryfowej i kosztu uzupełniającego 1m<sup>3</sup> z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Lokale użytkowe w formie zaliczek naliczaną mają tylko „opłatę za ścieki opadowe”
4. Obowiązek wnoszenia zaliczek za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
5. Użytkownik lokalu opuszczający lokal rozliczany jest na dzień zbycia lokalu po przedłożeniu odczytów wodomierzy zaakceptowanych przez nabywcę.
6. Zaliczki miesięczne wnoszone są łącznie z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu i stanowią oddzielną pozycję opłat.
7. Użytkownik lokalu ma prawo żądania zmiany wysokości opłaty zaliczkowej.

#### **UWAGA**

„EMPOR” sp. z o. o. oraz Wspólnota Mieszkaniowa posiadające umowę użyczenia ze spółdzielnią traktowane są jak pojedyncze lokale użytkowe, jednakże wodomierze na dojeździe do ich nieruchomości nie muszą posiadać odczytu radiowego.

„EMPOR” sp. z o. o. oraz Wspólnota Mieszkaniowa ul. Partyzantów 129 odpowiadają za zabezpieczenie, stan techniczny, wymianę, naprawę, legalizację tych wodomierzy.

## § 8

### Postanowienia końcowe:

1. W razie ewentualnego sporu pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią na tle stosowania postanowień niniejszego Regulaminu, organem właściwym do jego rozstrzygnięcia jest Zarząd Spółdzielni.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 27.01.2016r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2016
3. Z dniem wejścia niniejszego regulaminu przestają obowiązywać dotychczasowe zapisy w regulaminach Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” dotyczące zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Irena Porębska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Robert Flak