

# **REGULAMIN**

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW WODY  
I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI”  
W BIAŁYMSTOKU**

Białystok, kwiecień 2008 r.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów tj.:

- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. Nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747),  
oraz w oparciu o Statut Spółdzielni i obowiązujące regulaminy.

### § 2

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - Spółdzielni, rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski”,
  - Użytkownika, rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
3. 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 późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
  - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy zimnej, jak i ciepłej wody 5 lat,
  - b) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
  - c) dokumentację montażową sporządzoną przez służby Spółdzielni.
4. Zamontowany w lokalu wodomierz stanowi własność użytkownika lokalu i użytkownik odpowiada za jego legalizację, stan techniczny, naprawę lub wymianę. Powyższe zasady nie obowiązują przy najmie lokali, które są uregulowane odrębnie.
5. Lokator pokrywa koszty przystosowania istniejących instalacji wody zimnej i ciepłej do wymogów technicznych obowiązujących przy zakładaniu wodomierzy, jak również pokrywa koszt samych wodomierzy. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku rozbiórki obudowy pionów technologicznych niezgodnej z dokumentacją budowlaną i zasadami eksploatacji.
6. Wodomierze winne być zamontowane na wszystkich pionach wodociągowych znajdujących się w mieszkaniu i w miejscach uzgodnionych wcześniej z Działem Technicznym Spółdzielni, umożliwiającymi ich odczyt i zabezpieczenie przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem.
7. Użytkownik może zlecić dokonanie legalizacji wodomierzy uprawnionej firmie w określonym przez Spółdzielnię terminie, wynikającym z przepisów o legalizacji wodomierzy. Protokół z legalizacji należy niezwłocznie przedstawić w Spółdzielni.

8. Wodomierze, które utraciły cechę legalizacji, mogą być na zlecenie Użytkownika wymieniane przez Spółdzielnię na wodomierze legalizowane. Zdemontowane wodomierze przechodzą na własność Spółdzielni, a ich wartość jest uwzględniana przy rozliczaniu kosztów legalizacji.
9. Użytkownikowi, w którego mieszkaniu Spółdzielnia dokonała legalizacji wodomierzy, dolicza się do opłat miesięcznych nowy składnik – opłatę za legalizację wodomierzy w wysokości ustalonej corocznie przez Zarząd Spółdzielni, w oparciu o średni koszt robocizny i materiałów zużytych do legalizacji. Naliczenie opłaty rozpoczyna się od następnego miesiąca po wymianie wodomierzy.

### § 3

Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między Wodociągami Białostockimi Sp. z o.o. jako dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków lub stacji wodociagowych.

### § 4

Woda zużywana na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnację zieleni w części wspólnej nieruchomości obciąża koszty eksploatacji nieruchomości.

### § 5

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m<sup>3</sup> wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie Białegostoku i zapisanej w umowie o dostawę wody między Wodociągami i Spółdzielnią.
2. Zgodnie z obowiązującą Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków rolą Spółdzielni Mieszkaniowej jest jedynie pośrednictwo przy rozliczeniach pomiędzy Użytkownikiem lokalu a Wodociągami. Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków ustalone przez Wodociągi Białostockie Sp. z o.o., a zatwierdzane przez Radę Miejską w Białymstoku.

## II. ZASADY ROZLICZANIA WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH I USTALANIA OPŁAT.

### § 6

Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią a Użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczałtu, o którym mowa w § 8.

### § 7

1. *Spółdzielnia powiadamia Użytkowników lokali o terminach odczytu wodomierzy za pośrednictwem zawiadomień umieszczanych na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych i strony internetowej Spółdzielni [www.smpiaski.pl](http://www.smpiaski.pl) z wyprzedzeniem kilkudniowym (co najmniej 5 dni kalendarzowych). Odczyt kontrolny w celu sprawdzenia prawidłowości wskazań podawanych przez Użytkowników przeprowadzony będzie jeden raz w roku. Do celów rozliczeniowych odczyty wskazań wodomierzy są dokonywane do czterech razy w roku.*
2. W przypadku braku stanów wodomierzy na listach odczytów przeprowadzonych w związku ze zmianą cen wody, rozliczenie nastąpi po średnich cenach od ostatniego odczytu, przy niezmienionej średniomiesięcznej ilości wody.

3. Uszkodzenie wodomierza niezawinione przez Użytkownika stanowi podstawę do rozliczenia zużycia średnim zużyciem wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą licznika na nowy.
4. W razie stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni zerwania plomby bądź przeróbek przy wodomierzach, mających na celu zafałszowanie wskazań zużycia wody, rozliczenie nastąpi według opłaty ryczałtowej za okres od ostatniego odczytu do momentu ponownego oplombowania lub usunięcia przeróbek bez możliwości cofnięcia wcześniej pobranej zaliczki za wodę.

#### § 8

1. *W mieszkaniach nie wyposażonych w wodomierze przyjmuje się do rozliczeń opłatę ryczałtową w wysokości kosztów ustalonych przez Zarząd Spółdzielni jednak nie większą niż 15 m<sup>3</sup> wody i ścieków miesięcznie na osobę zamieszkałą w danym mieszkaniu, o której mowa w § 6 ust. 8 „Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej »Piaski« w Białymstoku.”.*
2. *W mieszkaniach wyposażonych w wodomierze, które utraciły cechę legalizacji (nie dokonano z winy Użytkownika legalizacji wodomierzy w wyznaczonym terminie) do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową określoną w ust. 1 powiększoną o 50%.*

#### § 9

1. Zaliczkowe opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla mieszkań, w których wszystkie wodomierze posiadają ważną cechę legalizacyjną i dokonano ich odczytu na koniec okresu rozliczeniowego, ustala się jako iloczyn średniego zużycia wody z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz obowiązującej ceny 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków. Korekty zaliczek dokonuje się raz w roku.
2. W uzasadnionych przypadkach na indywidualną prośbę Użytkownika dopuszcza się zmianę wysokości zaliczki.

#### § 10

1. Naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków nadpłaty zmniejszają opłaty za zajmowane mieszkanie wnoszone po okresie rozliczeniowym, a niedopłaty winny być spłacone do końca następnego miesiąca kalendarzowego.

#### § 11

W przypadkach zamiany lub sprzedaży mieszkania Użytkownicy posiadający liczniki zobowiązani są do podania aktualnych stanów wodomierzy celem rozliczenia ewentualnej dopłaty lub nadpłaty zgodnie z podanymi stanami. W innym wypadku Użytkownicy lokali rozliczają się między sobą. Potwierdzenie zgodności odczytów w przejmowanych mieszkaniach należy do Użytkowników.

#### § 12

Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie wody w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja winna być wniesiona na piśmie. Po tym terminie, ze względu na rozliczenie kosztów nieruchomości korekty finansowe nie będą dokonywane.

#### § 13

Koszty legalizacji, konserwacji i napraw wodomierzy obciążają Użytkownika.

#### **§ 14**

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze rozlicza się według faktycznych wskazań wodomierzy. W lokalach nieopomiarowanych koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalone są ryczałtowo przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 15**

Koszty zużycia wody przez najemców lokali użytkowych na XI p. budynków mieszkalnych nie mogą przekroczyć 10% całkowitych kosztów wody i ścieków danej nieruchomości.

#### **§ 16**

1. Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów rozlicza się pomiędzy wszystkich Użytkowników mieszkań danej nieruchomości, dla której ewidencjonowane są odrębnie wszystkie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale mieszkalne (i użytkowe w przypadku nieruchomości VI i II) z tytułu różnicy, o której mowa ust. 1, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Dopuszcza się wprowadzenie opłaty stałej do pokrycia tej różnicy, której wysokość uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU**

#### **§ 17**

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) do podania prawidłowego stanu wodomierzy w terminie określonym przez Spółdzielnię,
- 2) do legalizacji i naprawy lub wymiany wodomierza na własny koszt i we własnym zakresie przez uprawnione osoby wraz z dostarczeniem do Spółdzielni odpowiednich dokumentów dotyczących tych zdarzeń – powyższe nie dotyczy lokali będących w najmie,
- 3) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- 4) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada Użytkownik lokalu,
- 5) niezwłocznie zgłaszać pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza do Spółdzielni,
- 6) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych,
- 7) fakt zainstalowania wodomierzy należy zgłosić Spółdzielni w celu dokonania ich odbioru i oplombowania (czynności te zostaną przeprowadzone w ostatnich dniach miesiąca zgłoszenia).

### **IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 18**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 7 oraz okresowe rozliczenie zużycia wody,
- 2) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,

- 3) oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb lub zostały zlecone do wykonania przez Użytkownika,
- 4) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu wykonywanego przez Spółdzielnię, przy czym kopię protokołu zatrzymuje Użytkownik,
- 5) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
- 6) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną na koszt Użytkownika.

### § 19

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów i ustalania opłat, których termin przypada po tej dacie.

Zatwierdzono uchwałą Nr 14 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 27 maja 2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Iwona Lenczewska – Sykulska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Józef Kowalczyk

---

Zmiany w § 7 ust. 1 i w § 8  
wprowadzono uchwałą nr 31  
Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2010 r.

  
RADCA PRAWNY

mgr Joanna Zawadzka