

Regulamin

w sprawie: zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi

(Tekst jednolity)

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzania ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 140 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22 marca 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 759).
5. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy ustala:

1. zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem lokalu w sprawie montażu i wymiany urządzeń pomiarowych oraz eksploatacji instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2

Ilekróć w niniejszym regulaminie mowa o:

1. **Spółdzielni** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Teofilów” w Łodzi,
2. **użytkownika lokalu** należy przez to rozumieć członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, najemcę lokalu oraz osoby używające lokal bez tytułu prawnego,
3. **dostawcy wody** należy przez to rozumieć podmioty dostarczające wodę do zasobów Spółdzielni,
4. **wodomierzu głównym** należy przez to rozumieć wodomierz zainstalowany w instalacji wodnej dostarczającej wodę do danego budynku, którego wskazania są podstawą do rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a dostawcą wody,
5. **wodomierzu lub wodomierzach** należy przez to rozumieć wodomierz zimnej wody i wodomierz ciepłej wody zainstalowane w instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu danego użytkownika,

6. **wodomierzu lub wodomierzach z odczytem radiowym** należy przez to rozumieć wodomierz zimnej wody i wodomierz ciepłej wody zainstalowane w instalacji wodnej dostarczającej wodę do lokalu danego użytkownika i wyposażone w moduł radiowy umożliwiający zdalny odczyt wskazań wodomierza,
7. **zdalnym odczycie** należy przez to rozumieć odczyt wskazań wodomierzy za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu użytkownika,
8. **wodzie niezbilansowanej** należy przez to rozumieć wodę, której ilość jest różnicą między sumą wskazań wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach,
9. **zaliczce** należy przez to rozumieć opłatę miesięczną za zużytą wodę zimną wraz z odprowadzeniem ścieków i kosztem ciepła zużytego do podgrzania wody w danym lokalu ustalaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia z okresu rozliczeniowego w tym lokalu.

§ 3

Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali, w rozumieniu § 2 ust. 2 regulaminu, które znajdują się w zasobach Spółdzielni.

§ 4

1. Każdy użytkownik lokalu będący odbiorcą wody i odprowadzający ścieki z wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej jest użytkownikiem systemu, który obsługuje jednocześnie wielu odbiorców.
2. Część wspólną instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej stanowią:
 - 2.1. piony wodociągowe zbiorcze oraz rozprowadzenie instalacji do zaworów odcinających w lokalu wraz z zaworami,
 - 2.2. pion kanalizacyjny zbiorczy z trójnikiem przyłączeniowym do instalacji wewnętrznej w lokalu.

§ 5

1. Rozliczenie za zużytą wodę w poszczególnych budynkach pomiędzy dostawcą, a Spółdzielnią następuje na podstawie wskazań wodomierzy głównych będących własnością dostawcy.
2. Koszty danego budynku z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków składają się z:
 - 2.1. kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy głównych i ceny wody, przy czym przez cenę wody rozumie się sumę cen za 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Łodzi,
 - 2.2. opłaty abonamentowej za wodomierz główny,
 - 2.3. inne elementy kalkulacyjne dostawcy w przypadku ich wprowadzenia (np: koszty przesyłu, koszty gotowości dostawy).

§ 6

1. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w rozliczanym budynku następuje na podstawie wskazań wodomierzy lub ryczałtu na lokal.
2. Koszty zainstalowania wodomierzy w lokalu ponosi użytkownik lokalu i są one uwzględnione jako oddzielna pozycja w karcie użytkownika.
3. Koszty wymiany wodomierza, który uległ zniszczeniu wskutek niewłaściwego użytkownika pokrywa użytkownik lokalu jako dodatkową opłatę poza obowiązującym rozliczeniem.

4. Koszty przywrócenia działania zdalnego odczytu wodomierza i koszt wymiany nadajnika, który uległ zniszczeniu wskutek niewłaściwego użytkownika pokrywa użytkownik lokalu jako dodatkową opłatę poza obowiązującym rozliczeniem.
5. Punkty poboru wody w częściach wspólnych budynku, lokalach będących własnością Spółdzielni oraz wszystkich lokalach użytkowych winny być wyposażone w wodomierze, a koszty ich montażu obciążają odpowiednio:
 - 5.1. koszty eksploatacji budynku (punkty poboru w częściach wspólnych),
 - 5.2. koszty Spółdzielni (punkty poboru w lokalach własnych Spółdzielni),
 - 5.3. koszty użytkownika (lokale użytkowe).
6. Za lokal opomiarowany, czyli wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2020 r. poz. 140 z późn. zm.), to znaczy posiadające:
 - 6.1. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar. Okres ważności wynosi dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej 5 lat, a dla modułu radiowego 10 lat,
 - 6.2. nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - 6.3. dokumentację montażową sporządzoną przez służby techniczne Spółdzielni.
7. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal:
 - 7.1. bez wodomierzy,
 - 7.2. z wodomierzami, które utraciły ważność legalizacji,
 - 7.3. z wodomierzami, w których uszkodzona jest plomba założona przez Spółdzielnię,
 - 7.4. z wodomierzami, dla których nie dokonano odczytu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych z powodu braku możliwości odczytu zdalnego oraz braku możliwości wejścia do lokalu spowodowanego przyczynami niezależnymi od Spółdzielni.
 - 7.5. z wodomierzami, przy których stwierdzono zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - 7.6. z wodomierzami zamontowanymi przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni,
 - 7.7. w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza,
 - 7.8. w przypadku deklaracji użytkownika lokalu o rozliczaniu w formie ryczałtu.
8. Zużycie wody dla lokalu opomiarowanego, o którym mowa w ust. 6 określa się jako sumę ilości wody zimnej oraz ilości wody zimnej, która została podgrzana i zużyta jako woda ciepła.
9. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu oblicza się jako iloczyn ilości zużytej wody w m³ i ceny wody określonej w § 5 ust.2 pkt 2.1 niniejszego regulaminu.
10. Ilość i koszty zużytego ciepła do podgrzania wody zostały określone w odrębnym regulaminie.

III. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych

§ 7

1. Ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków dla poszczególnych budynków stanowiącą podstawę do rozliczenia kosztów zużycia wody na poszczególne lokale ustala się jako sumę zużycia wody według wskazań wodomierzy głównych.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych budynkach odbywa się w następujący sposób:
 - 2.1. w budynkach, których wszystkie lokale są opomiarowane w rozumieniu treści § 6 ust.6 niniejszego regulaminu, podstawę do rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków stanowią wskazania wodomierzy w lokalach. Koszty wody niezbilansowanej dzielone

- są proporcjonalnie do zużycia wody określonego na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach i dołączone są do rozliczenia lokali za dany okres rozliczeniowy,
- 2.2. w budynkach, w których występują lokale nieopomiarowane w rozumieniu treści § 6 ust.7 niniejszego regulaminu, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustala się następująco:

- a) w lokalach opomiarowanych według wskazań wodomierzy,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych poprzez opłatę ryczałtową za lokal,
 - c) koszty wody niezbilansowanej dzielone są proporcjonalnie do zużycia wody określonego na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych i zużycia wody określonego na podstawie § 10 niniejszego Regulaminu dla lokali nieopomiarowanych i dołączane są do rozliczenia lokali za dany okres rozliczeniowy.
3. Wyliczenie kosztów wody niezbilansowanej przypadających na dany lokal należy dokonać wg następującego wzoru:

$$K_J = \frac{W_L}{W_C} \times W_N \times K_{JW}$$

gdzie:

K_J – koszt wody niezbilansowanej dla danego lokalu

W_L – ilość wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym

W_C – ilość wody zużytej we wszystkich lokalach w budynku w okresie rozliczeniowym (suma zużyć w lokalach)

W_N – ilość wody niezbilansowanej na budynku w okresie rozliczeniowym

K_{JW} – cena 1m³ wody wraz z odprowadzeniem ścieków określona przez dostawcę wody

4. W zakresie rozliczania różnic pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumarycznym zużyciem wody przez wodomierze lokalowe (ilość wody niezbilansowanej), wodomierze w lokalach traktowane są jako podzielniki kosztów tych różnic.
5. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierzy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczana będzie według średniego zużycia wody z dwóch okresów rozliczeniowych poprzedzających okres awarii wodomierzy.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie ekspertyzy technicznej urzędnika. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej oraz demontażu i montażu wodomierza poniesie użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza spowoduje jego wymianę na nowy przez Spółdzielnię. W przypadku gdy:
 - 6.1. ekspertyza wodomierza wykaże zaniżanie pomiaru zużycia wody, obciążenie za użytą wodę i odprowadzone ścieki nie ulegnie zmianie,
 - 6.2. ekspertyza wodomierza wykaże zawyżanie pomiaru zużycia wody obciążenie za użytą wodę i odprowadzone ścieki ulegnie korekcie. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego zużycia wody z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych.

W przypadkach opisanych w pkt 6.1. i pkt 6.2. koszty ekspertyzy ponosi Spółdzielnia.

7. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, braku lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej lub montażowej, uszkodzenia modułu zdalnego odczytu, stosowania urządzeń zakłócających pracę wodomierza, niemożności dokonania odczytu wodomierza, nieudostępnienia lokalu mimo dwukrotnego powiadomienia o terminie odczytu – wielkość zużycia wody i odprowadzenia ścieków zostanie obliczona jak ryczałt stosowany dla lokali

nieopomiarowanych. Rozliczenie według wskazań wodomierzy dokonuje się dopiero za okres następujący po umożliwieniu przez użytkownika dokonania odczytu lub wymiany wodomierzy.

8. W przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 7 za okres, w którym lokal traktowany jest jako nieopomiarowany przyjmuje się okres od ostatniego odczytu wodomierzy (koniec okresu rozliczeniowego) do końca miesiąca, w którym zostały usunięte przyczyny zastosowania opłaty ryczałtowej.
9. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru zużycia wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz plombowaniem.
10. W lokalu, w którym zostanie stwierdzone przez Spółdzielnię uszkodzenie baterii z mieszaczem wody powodującej przepływ wody zimnej do instalacji wody ciepłej w budynku (tzw. przebicie wody przez baterię), lokal traktowany będzie jako opomiarowany w rozumieniu § 6 ust. 6 niniejszego regulaminu, a wielkość zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalana będzie w następujący sposób:
 - 10.1. w przypadku wody zimnej na podstawie wskazań wodomierza,
 - 10.2. w przypadku wody ciepłej na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
11. Opłata abonamentowa za wodomierz główny i inne elementy kalkulacyjne ustalane na podstawie faktur dostawcy, rozliczane są na wszystkie lokale w danym budynku. Powyższe opłaty stanowią część składową opłaty eksploatacyjnej.

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy wody do lokalu mieszkalnego wyposażonego w wodomierze bez odczytu radiowego:

1. Rozliczenie zużycia wody obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. O rozpoczęciu rozliczania zużycia wody w lokalu mieszkalnym poprzez zaliczkę użytkownik zostanie powiadomiony odrębnym pismem wraz z kartą użytkownika lokalu uwzględniającą wprowadzone zmiany.
3. Odczyt wodomierzy będzie dokonywany dwa razy w roku, w miesiącach styczniu i lipcu.
4. Na podstawie odczytu zostanie ustalone zużycie wody w poszczególnych lokalach jako różnica wskazań liczydeł wodomierzy w bieżącym okresie rozliczeniowym i poprzednim.
5. Opłata miesięczna za zużytą wodę zimną łącznie z odprowadzeniem ścieków i kosztem ciepła zużytego do podgrzania wody, ustalona na podstawie zużycia w bieżącym okresie rozliczeniowym, w danym lokalu będzie wnoszona jako stała comiesięczna zaliczka przez następujący okres rozliczeniowy, do kolejnego rozliczenia.
6. Na podstawie różnicy między zużyciem wody wykazany na wodomierzu głównym, a sumą zużycia wody w lokalach opomiarowanych i zużycia wynikającego z § 10 niniejszego regulaminu w lokalach nieopomiarowanych, określona zostanie ilość wody niezbilansowanej w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym.
7. Po wprowadzeniu rozliczenia zużycia wody poprzez zaliczki nie wolno dokonywać wpłat na podstawie własnych odczytów.

§ 9

Rozliczenie kosztów dostawy wody do lokalu mieszkalnego wyposażonego w wodomierze z odczytem radiowym:

1. Rozliczenie zużycia wody obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. O rozpoczęciu rozliczania zużycia wody w lokalu mieszkalnym zaliczkowo użytkownik zostanie powiadomiony odrębnym pismem wraz z kartą użytkownika lokalu uwzględniającą wprowadzone zmiany.
3. Zdalny odczyt wodomierzy będzie dokonywany dwa razy w roku, w miesiącach styczniu i lipcu.
4. Na podstawie odczytu zostanie ustalone zużycie wody w poszczególnych lokalach jako różnica wskazań liczydeł wodomierzy w bieżącym okresie rozliczeniowym i poprzednim.
5. Opłata miesięczna za zużytą wodę zimną łącznie z odprowadzeniem ścieków i kosztem ciepła zużytego do podgrzania wody, ustalona na podstawie zużycia w bieżącym okresie rozliczeniowym, w danym lokalu będzie wnoszona jako stała comiesięczna zaliczka przez następny okres rozliczeniowy, do kolejnego rozliczenia.
6. Na podstawie różnicy między zużyciem wody wykazany na wodomierzu głównym, a sumą zużycia wody w lokalach opomiarowanych i zużycia wynikającego z § 10 niniejszego regulaminu w lokalach nieopomiarowanych, określona zostanie ilość wody niezbilansowanej w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym.
7. Po wprowadzeniu rozliczenia zużycia wody poprzez zaliczki nie wolno dokonywać wpłat na podstawie własnych odczytów.

§ 10

Rozliczenie kosztów dostawy wody do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego określonego w § 6 ust.7 niniejszego regulaminu:

1. Miesięczną opłatę ryczałtową za zużycie wody ustala się jako sumę następujących wielkości:
 - 1.1. iloczynu zużycia wody na lokal w ilości 18,0 m³ i ceny 1m³ wody łącznie z odprowadzeniem ścieków,
 - 1.2. iloczynu zużycia ciepła do podgrzania wody w ilości 6,0 m³ i ceny ciepła zużytego do podgrzania 1 m³ wody.
2. Dla lokali mieszkalnych, w których nie zostały zgłoszone osoby do zamieszkania lub zgłoszono jedną, lub dwie osoby do zamieszkania, przyjmuje się opłatę ryczałtową określoną w ust.1.
3. Dla lokali mieszkalnych, w których zgłoszone są do zamieszkania trzy lub więcej osób opłatę ryczałtową ustala się jako dwukrotność opłaty określonej w ust.1.
4. Do rozliczenia zużycia wody w lokalu nieopomiarowanym doliczane są koszty wody niezbilansowanej zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2.2 niniejszego regulaminu.

§ 11

1. Lokal, w którym użytkownik nie wyraził zgody na wymianę istniejących wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym i lokal, w którym brak było możliwości montażu wodomierzy z odczytem radiowym, od dnia 1 lipca 2014 r. traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany w rozumieniu treści § 6 ust.7 niniejszego regulaminu z wyłączeniem lokali, o których mowa w ust. 2.
2. Lokal, w którym użytkownik nie wyraził zgody na wymianę istniejących wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym traktowany będzie jako lokal opomiarowany, jeśli:
 - 2.1. spełnione są warunki określone w § 6 ust.6 niniejszego regulaminu,
 - 2.2. użytkownik lokalu umożliwi dokonywanie odczytu stanów liczydeł wodomierzy na warunkach określonych w § 15 ust. 1 pkt 1.2 niniejszego regulaminu oraz na każdorazowe żądanie pracowników Spółdzielni.

3. Lokal, o którym mowa w § 11 ust. 2 po zakończeniu okresu ważności legalizacji istniejących wodomierzy określonego w § 6 ust.6 pkt 6.1. niniejszego regulaminu traktowany będzie jako lokal opomiarowany, jeśli dokonana zostanie wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym przez Spółdzielnię.
4. Lokal, o którym mowa w § 11 ust. 2 od dnia zakończenia okresu ważności legalizacji istniejących wodomierzy określonego w § 6 ust.6 pkt 6.1. niniejszego regulaminu traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany, jeśli wystąpią warunki określone § 11 ust. 1 niniejszego regulaminu.

IV. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych

§ 12

Przy rozliczaniu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach użytkowych stosuje się postanowienia niniejszego regulaminu ujęte w § 7.

§ 13

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych należy dokonać w następujący sposób:

1. w lokalu wyposażonym w wodomierze bez odczytu radiowego przed wprowadzeniem zaliczek na poczet zużycia wody dokonuje się w sposób następujący:
 - 1.1. rozliczenie zużycia wody obejmuje okres od stycznia do grudnia roku kalendarzowego,
 - 1.2. opłaty za użytą wodę określone są przez użytkowników na podstawie odczytów wodomierzy na koniec miesiąca,
 - 1.3. przy wnoszeniu opłat użytkownik podaje stan wodomierza zimnej wody i wodomierza ciepłej wody oraz zużycie wody na każdym z nich na podstawie różnicy stanów w miesiącu bieżącym i poprzednim,
 - 1.4. wielkość opłat za użytą wodę oblicza się następująco:
 - a) suma zużycia wody w danym miesiącu z obu wodomierzy pomnożona przez cenę 1m³ wody łącznie z odprowadzeniem ścieków,
 - b) zużycie wody ciepłej pomnożone przez cenę ciepła zużytego do podgrzania 1 m³ wody,
2. w lokalu wyposażonym w wodomierze bez odczytu radiowego po wprowadzeniu zaliczki na poczet zużycia wody dokonuje się w sposób określony w § 8 niniejszego regulaminu,
3. w lokalu wyposażonym w wodomierze z odczytem radiowym dokonuje się w sposób określony w § 9 niniejszego regulaminu,
4. w lokalu nieopomiarowanym w rozumieniu treści § 6 ust.7 niniejszego regulaminu, za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, pobierana jest opłata ryczałtowa ustalana indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

V. Zasady dokonywania odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych

§ 14

1. Odczytów wskazań wodomierzy w lokalach dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni.

2. Osoby dokonujące odczytu wskazań wodomierzy w sposób bezpośredni sprawdzają prawidłowość montażu wodomierza, stan plomb i cech legalizacyjnych.

§ 15

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są:
 - 1.1. przy wodomierzu z odczytem radiowym odczyt dokonywany jest zdalnie dwa razy w roku określając zużycie wody na dzień 30 czerwca i 31 grudnia,
 - 1.2. przy wodomierzu bez odczytu radiowego odczyt dokonywany jest bezpośrednio w lokalu, dwa razy w roku przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, określając zużycie wody na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
2. Użytkownicy lokali o terminie odczytów wodomierzy, o których mowa w ust.1 zostaną powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych w budynkach na 3 dni przed terminem odczytu lub pisemnie albo telefonicznie.
3. W lokalach użytkowych odczyty będą dokonywane dwa razy w roku, a termin odczytu i związany z tym okres rozliczeniowy ustalony będzie indywidualnie dla danego budynku przez Zarząd Spółdzielni.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia wodomierzy do odczytu. Wodomierze powinny być łatwo dostępne.
5. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów wodomierzy w różnych terminach (niezależnie od okresów rozliczeniowych) bez wcześniejszego uprzedzenia użytkowników lokali.
6. Odczyty wodomierzy dokonywane są w m³ przy zastosowaniu zaokrąglenia do dwóch miejsc po przecinku (do części setnych m³).
7. W przypadku zastosowania ryczałtowego rozliczania wody z powodów określonych w § 7 ust.6 niniejszego regulaminu, rozliczenie na podstawie wskazań wodomierzy może nastąpić po ponownym ustaleniu poprzez odczyt stanu początkowego wodomierzy na następny okres rozliczeniowy.

VI. Zasady ustalania zaliczek i ich rozliczania na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

§ 16

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych w ciągu okresu rozliczeniowego wnoszą opłaty w postaci zaliczek na poczet należności za zużytą wodę i odprowadzone ścieki.
2. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. W lokalach, w których nastąpiła zmiana sposobu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków zaliczki wyliczane są na podstawie okresów krótszych niż przyjęty okres rozliczeniowy w tym:
 - 3.1. w lokalu nieopomiarowanym, w którym w ciągu okresu rozliczeniowego dokonano montażu wodomierzy lub wodomierzy z odczytem radiowym (lokal opomiarowany) zaliczka ustalona będzie na podstawie okresu od pierwszego pełnego miesiąca po zainstalowaniu wodomierzy do końca okresu rozliczeniowego,
 - 3.2. w lokalu, w którym w ciągu okresu rozliczeniowego zostały zainstalowane wodomierze z odczytem radiowym zaliczka ustalona będzie na podstawie okresu od pierwszego pełnego miesiąca po zainstalowaniu wodomierzy do końca danego okresu rozliczeniowego.

- 3.3. lokale, o których mowa w ust.3 do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, podczas którego nastąpiła zmiana sposobu rozliczania, rozliczane są na dotychczasowych zasadach, zaliczki zaczną obowiązywać od początku nowego okresu rozliczeniowego.
- 3.4. w lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 8 zaliczka wnoszona po ustaniu okresu obowiązywania opłaty ryczałtowej zostaje bez zmian do końca bieżącego okresu rozliczeniowego.

§ 17

Użytkownicy lokalu nieopomiarowanego mają obowiązek wystąpić do Spółdzielni o zmianę wysokości zaliczki w przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w tym lokalu. Zmiana obowiązywać będzie od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia.

§ 18

1. Użytkownicy lokalu opomiarowanego mogą wystąpić do Spółdzielni o zwiększenie zaliczki w ciągu okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy oceniają, że wnoszona zaliczka nie pokrywa kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu (np: zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalu).
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu opomiarowanego Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionym przypadku zmniejszyć wysokość zaliczki.
3. Zmiany określone w § 18 ust. 1 i ust. 2 obowiązywać będą od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia.

§ 19

1. Rozliczenie zaliczek następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie zużycia wody za dany okres rozliczeniowy dla lokalu opomiarowanego zawiera:
 - 2.1. sumę zaliczek wniesionych przez użytkownika lokalu za dany okres rozliczeniowy,
 - 2.2. koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków na podstawie wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym,
 - 2.3. koszty ciepła zużytego do podgrzania wody otrzymane jako iloczyn zużycia wody określonego na podstawie wskazań wodomierza ciepłej wody i ceny jednostkowej określanej przez Spółdzielnię,
 - 2.4. koszty wody niezbilansowanej przypadającej na dany lokal za okres rozliczeniowy,
 - 2.5. koszty dokonania rozliczenia przypadające na dany lokal.
3. Wynikiem rozliczenia zużycia wody za dany okres rozliczeniowy dla lokalu opomiarowanego dokonanego poprzez pomniejszenie zaliczek wniesionych przez użytkownika lokalu za dany okres rozliczeniowy o sumę wartości określonych w ust.2 od pkt 2.2. do pkt 2.5. jest nadpłata lub niedopłata rozliczane w następujący sposób:
 - 3.1. nadpłata jest rozliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności, pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wniesiony do trzydziestu dni od daty otrzymania rozliczenia, nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa powyżej zostanie zwrócona na wskazane przez użytkownika konto lub wypłacona w kasie Spółdzielni,
 - 3.2. w przypadku niedopłaty użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie wniesienia najbliższej opłaty eksploatacyjnej, lecz nie później niż w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia rozliczenia. Nieuregulowanie w terminie niedopłaty powoduje naliczenie odsetek ustawowych.

4. Na podstawie kosztów ujętych w ust. 2 pkt 2.2. i pkt 2.3. określona będzie zaliczka na następny okres rozliczeniowy. O zmianie zaliczki oraz terminie jej wprowadzenia użytkownik zostanie powiadomiony odrębnym pismem wraz z kartą użytkownika.
5. Rozliczenie zużycia wody za dany okres rozliczeniowy dla lokalu nieopomiarowanego zawiera:
 - 5.1. sumę opłat wniesionych przez użytkownika lokalu za dany okres rozliczeniowy,
 - 5.2. koszty wody niezbilansowanej przypadającej na dany lokal za okres rozliczeniowy,
 - 5.3. koszty dokonania rozliczenia przypadające na dany lokal.
6. Dokonywanie przez użytkowników lokali wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone przez Spółdzielnię, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego lokalu z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie, jako zaległości w opłatach.

§ 20

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia do Spółdzielni reklamacji w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w nieprzekraczalnym terminie do czternastu dni od dnia jego otrzymania.
2. Wniesienie reklamacji w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku wnoszenia opłat.
3. Należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone na poczet następnego okresu rozliczeniowego lub zwrócone na wskazane przez użytkownika konto, lub wypłacone w kasie Spółdzielni.

§ 21

W przypadku zmiany ceny wody przez dostawcę w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona dodatkowych odczytów wodomierzy w lokalach, a ich wskazania będą uwzględniane przy rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na koniec okresu rozliczeniowego. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania dodatkowego odczytu spowoduje zastosowanie do rozliczenia tych kosztów średniej ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków stosowanej w danym okresie rozliczeniowym.

§ 22

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego saldo opłat powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
2. Możliwe jest rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków poniesionych przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika lokalu poprzez dokonanie odczytu pośredniego pod warunkiem zgłoszenia na piśmie do Spółdzielni przez obie strony woli dokonania przedmiotowego odczytu i rozliczenia. W takim przypadku użytkownik zdający lokal ma obowiązek wskazać Spółdzielni adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jak również zobowiązany jest do uregulowania ewentualnych należności.
3. W przypadku zmiany lokalu nieopomiarowanego na lokal opomiarowany przy zmianie użytkownika lokalu, koszty wymiany lub montażu wodomierzy oraz przywrócenia instalacji do sprawności technicznej ponosi użytkownik przejmujący prawa do lokalu.

VII. Obowiązki Spółdzielni

§ 23

Spółdzielnia podejmuje odpowiednie działania organizacyjne, aby proces wymiany wodomierzy i modułów radiowych do zdalnego odczytu był dokonywany sprawnie przez uprawnione podmioty i w sposób możliwie jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali z zachowaniem terminu ważności legalizacji Głównego Urzędu Miar.

§ 24

Do obowiązków Zarządu Spółdzielni w zakresie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków należy:

1. montaż i wymiana wodomierzy w lokalu na koszt jego użytkownika,
2. zabezpieczenie zainstalowanego wodomierza plombą Spółdzielni i prowadzenia dla niego dokumentacji,
3. dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach i według zasad określonych w niniejszym regulaminie,
4. rozliczanie wpłaconych zaliczek i dostarczanie użytkownikowi lokalu rozliczenia w terminie do 60 dni od daty odczytu wskazań wodomierzy,
5. rozpatrzenie zgłoszonych reklamacji w terminie do 30 dni od daty ich złożenia. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się wydłużenie terminu rozpatrzenia reklamacji.
6. powiadamianie użytkowników lokali poprzez informacje wywieszane na administracyjnych tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków.

VIII. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 25

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. uzyskanie zgody Spółdzielni na montaż wodomierzy w lokalu (określa się rodzaj wodomierzy i warunki montażu),
2. uzyskanie zgody Spółdzielni na czasowe rozplombowanie i demontaż wodomierza w celu przeprowadzenia prac remontowych w lokalu,
3. zgłoszenia w administracji Spółdzielni zakończenia robót, o których mowa w ust. 2 celem ponownego montażu i plombowania wodomierza. Kosztami rozplombowania i ponownego plombowania oraz ewentualnego demontażu i montażu wodomierza obciążany jest użytkownik lokalu,
4. utrzymanie we właściwym stanie technicznym należących do niego urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
5. nadzorowanie i utrzymanie we właściwym stanie technicznym pomieszczenia i miejsca, w którym zainstalowane są wodomierze oraz ich zabezpieczenie przed uszkodzeniem,
6. kontrolowanie sprawności wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
7. natychmiastowe powiadomienie Spółdzielni o stwierdzeniu zerwania plomby lub osłon z wodomierza, uszkodzeniu wodomierza, a w szczególności braku wskazań zużycia wody,
8. udostępnianie lokalu osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni w celu dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli stanu instalacji i urządzeń.

§ 26

Użytkownikowi lokalu zabronione jest wprowadzanie do instalacji kanalizacyjnej ścieków:

1. stanowiących zagrożenie dla:
 - 1.1. zdrowia użytkowników innych lokali,
 - 1.2. zdrowia osób obsługujących urządzenia kanalizacyjne,
 - 1.3. wyposażenia technicznego urządzeń kanalizacyjnych,
 - 1.4. jakości wód będących odbiornikiem ścieków.
2. zawierających odpady stałe, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub zatkania przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, szkła, wycieczyn, drożdży, ścinków skór, tekstyliów, włókien nawet, jeśli znajdują się one w stanie rozdrobnionym,
3. w postaci odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności żywic, lakierów, mas bitumicznych, mieszanin cementowych, substancji palnych i wybuchowych,
4. w postaci tłuszczów i innych nierozpuszczalnych w wodzie odpadów z gospodarstwa domowego,
5. substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów, zasad itp.

IX. Postanowienia końcowe

§ 27

1. Wodomierze główne są własnością dostawcy wody.
2. Legalizacja i wymiana wodomierzy głównych należy do obowiązków dostawcy wody.

§ 28

Wodomierze bez odczytu radiowego są własnością użytkowników, którzy posiadają prawo do lokali, za wyjątkiem lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan techniczny, sprawność i legalizację wodomierzy.

§ 29

1. Wodomierze z odczytem radiowym są własnością podmiotu gospodarczego, który na podstawie umowy ze Spółdzielnią dokonał ich montażu oraz jest upoważniony do ich odczytu, a po upływie okresu pięciu lat, oprócz modułu radiowego, stają się własnością użytkownika lokalu.
2. Właściciel wodomierzy z odczytem radiowym jest odpowiedzialny za ich sprawność działania oraz legalizację, przez okres 5 lat dla wodomierza i 10 lat dla modułu radiowego.

§ 30

Wprowadza się okres przejściowy do 31 grudnia 2026 roku, w którym dopuszcza się rozliczenie wody niezbilansowanej w opłacie eksploatacyjnej.

§ 31

W przypadku niewywiązania się użytkowników lokali z obowiązków określonych niniejszym regulaminem zastosowanie mają stosowne przepisy kodeksu cywilnego.

§ 32

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2018 r. uchwałą nr 21/RN/2018.

§ 33

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dnia 15 grudnia 2020 r. Uchwałą nr 25/RN/2020 i wchodzi w życie z dniem wejścia w życie uchwały. Tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 30/RN/2024 r. z dnia 17 grudnia 2024 r.

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi Przewodniczący Rady Nadzorczej