

REGULAMIN

rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1437 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 roku, poz. 845 z późn.zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast” w Katowicach dla lokali opomiarowanych (wyposażonych w urządzenia pomiarowe – wodomierze), jak i lokali nieopomiarowanych. Reguluje zasady montażu i użytkowania wodomierzy indywidualnych w lokalach.
2. Przez lokale opomiarowane rozumie się lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, w których zainstalowano wodomierze zgodnie z wytycznymi Spółdzielni, w których dokonano odczytu urządzenia pomiarowego na zasadach i w terminach określonych niniejszym Regulaminem.
3. Przez lokale nieopomiarowane rozumie się lokale:
 - a) nie posiadające wodomierza,
 - b) posiadające niesprawny wodomierz,
 - c) posiadające wodomierz bez modułu radiowego, który z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu utracił ważność legalizacji,
 - d) w których z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie dokonano odczytu, legalizacji, wymiany, naprawy, itp. wodomierza w sposób i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem,
 - e) w których nie zawarto indywidualnej umowy na rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków.
4. Warunkiem rozliczania zużycia wg wskazań wodomierza jest oplombowanie urządzenia oraz zawarcie indywidualnej umowy pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem lokalu.
5. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie lub za pośrednictwem wybranej przez Spółdzielnię profesjonalnej firmy rozliczeniowej.
6. Zamontowane wodomierze z odczytem radiowym stanowią wyłączną własność Spółdzielni.

§ 2

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast” w Katowicach z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczyn ilości dostarczonej wody (w m³) i ceny wody zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy.
Przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu podgrzania wody uwzględnia się koszt zakupu energii cieplnej służącej do podgrzania wody użytkowej wraz z kosztami przesyłu i cyrkulacji oraz koszt związany z zamówioną mocą szczytową dla celów c.w.u.
2. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków polega na rozliczaniu kosztów między:

- a) dostawcą wody i odbiorcą ścieków, a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującą umową,
 - b) Spółdzielnią, a użytkownikami lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
3. Zgodnie z fakturą dostawcy, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obciążają wskazany budynek na podstawie wskazań wodomierza głównego.
 4. Opłata abonamentowa dostawy wody oraz koszty rozliczenia ponoszone na rzecz specjalistycznej firmy rozliczeniowej, obciążają koszty eksploatacji nieruchomości z podziałem na budynki.
 5. Koszty zakupu wodomierzy, modułów do odczytu drogą radiową związane z wymianą, legalizacją, itp. obciążają fundusz remontowy Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 e.
 6. Koszty dzierżawy, najmu, itp. wodomierzy, modułów do odczytu drogą radiową związane z wymianą, obciążają koszty eksploatacji nieruchomości z podziałem na budynki, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 e.
 7. W okresie rozliczeniowym, w przypadku wystąpienia różnic między zużyciem wody wynikającym z odczytu licznika głównego, a zużyciem wody wynikającym z sumy odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego w lokalach nieopomiarowanych, Spółdzielnia:
 - a) niedoborem, obciąży użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym,
 - b) nadwyżkę, zaksięguje na poczet zmniejszenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków za następny okres rozliczeniowy.

§ 3

1. Koszty zużycia wody wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy w lokalach i zużycia ryczałtowego w lokalach nieopomiarowanych (tzw. koszty niezbilansowane) rozlicza się z podziałem na poszczególne lokale opomiarowane z wykorzystaniem tzw. współczynnika rozbieżności.
2. Współczynnik rozbieżności oblicza się proporcjonalnie do zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierz w lokalu, wg następującego wzoru:

$$K_g - \sum K_i$$

$$R = \frac{\text{-----}}{\sum w_i}$$

gdzie:

K_g - koszt zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego,

$\sum K_i$ - koszt zużycia wody odpowiadający sumie odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego,

w_i - zużycie wody według wskazań indywidualnego wodomierza w lokalu,

$\sum w_i$ - suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie ryczałtowe,

R - współczynnik rozbieżności.

3. Koszt zużycia niezbilansowanej wody (K_i) przypadający na dany lokal oblicza się wg. wzoru:

$$K_i = R \times w_i$$

§ 4

1. Obciążeń za zużytą wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz garażach dokonuje się na jednakowych zasadach.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody dokonuje Spółdzielnia w cyklach 6-miesięcznych, obejmujących okres od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia.

3. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu w trybie:
- a) zasiedlenia przez Spółdzielnię, Administracja Osiedla przeprowadza dodatkowy odczyt wskazań wodomierza. Protokolarny odczyt stanowi podstawę obciążenia dotychczasowego użytkownika po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
Zasiedlający lokal rozliczany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego, według wskazań wodomierza od daty przejęcia lokalu,
 - b) przeprowadzonych czynności prawnych np. umowy sprzedaży, dziedziczenia, itp., rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem wody niezbilansowanej następuje między stronami, z tym, że obowiązek uiszczenia ewentualnej dopłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika nabywającego lokal.

III. WARUNKI MONTAŻU I EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 5

1. Wodomierz z odczytem radiowym

- a) Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma rozliczająca zgodnie z wytycznymi producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpyłkowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojścia do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
- b) Do obowiązków podmiotu bezpośrednio dokonującego czynności montażowych należy naprawa lub wymiana wodomierza, w tym modułu służącego do odczytu zużycia drogą radiową w przypadku jego niesprawności (uszkodzenia nie z winy użytkownika lokalu) oraz wymiana wodomierza w związku z koniecznością legalizacji wodomierzy, w czasie określonym w przepisach metrologicznych.
- c) Obowiązek naprawienia szkody powstałej podczas montażu lub wymiany wodomierza spoczywa na podmiocie dokonującym czynności, również na podmiocie tym spoczywa obowiązek zapobieżenia ewentualnym szkodom mogącym powstać podczas czynności montażowych.
- d) Za opłombowanie wodomierza odpowiada podmiot dokonujący jego montażu.
- e) W przypadku uszkodzenia, zniszczenia wodomierza bądź modułu do odczytu drogą radiową z winy użytkownika lokalu, koszty jego naprawy, wymiany, itp. ponosi użytkownik lokalu.

2. Wodomierz bez odczytu zdalnego (radiowego)

- a) Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza dokonuje użytkownik lokalu na podstawie warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię i wytycznych producenta. Wodomierz winien być zamontowany na wewnętrznej instalacji rozpyłkowej za głównym zaworem odcinającym mieszkanie od pionu zasilającego.
- b) Na użytkownika lokalu dokonującym montażu urządzeń pomiarowych ciąży obowiązek usunięcia lub zapobieżenia ewentualnym szkodom mogącym powstać podczas przeprowadzania montażu.
- c) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody poczynione w mieniu osoby zlecającej montaż wodomierza oraz w mieniu osób trzecich.
- d) Odbioru i opłombowania wodomierza dokonuje firma rozliczająca włączając urządzenie pomiarowe do ewidencji.
- e) Koszty związane z montażem, wymianą legalizacyjną, naprawą wodomierza, itp. ponosi użytkownik lokalu.

§ 6

1. Obowiązki użytkownika lokalu:
 - a) zapewnienie łatwego dostępu do wodomierza oraz pionu wodociągowego w mieszkaniu w celu umożliwienia wymiany wodomierza, sprawdzenia stanu plomb, bądź dokonania odczytu,
 - b) utrzymywanie urządzenia pomiarowego w czystości i sprawności technicznej,
 - c) użytkowanie wodomierza zgodnie z instrukcją opracowaną przez producenta wyrobu oraz udostępnianie wodomierza do okresowej legalizacji,
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, uszkodzenia lub zerwana plomby bez względu na przyczynę, okoliczność tą należy niezwłocznie zgłosić Administracji Osiedla i firmie rozliczającej, która dokona protokolarnego odczytu ostatniego wskazania wodomierza. Po dokonaniu wymiany/naprawy firma rozliczająca ponownie oplombuje wodomierz i wprowadzi do ewidencji.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych na każde wezwanie Spółdzielni lub jej upoważnionego przedstawiciela.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia poprawności wskazań wodomierza. Przed wykonaniem ekspertyzy użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi, w tym m.in. koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci użytkownikowi wpłaconą zaliczkę oraz dokona korekty naliczeń opłat za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Spółdzielnia zatrzyma wpłaconą zaliczkę i dokona jej końcowego rozliczenia.

§ 7

1. Odczyty wskazań wodomierza przeprowadzane są w cyklu 6-cio miesięcznym oraz każdorazowo przy zmianie:
 - a) ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - b) użytkownika lokalu, w trybie § 4 ust. 3.a,
 - c) wymiany wodomierza na nowy lub w związku z czynnościami legalizacyjnymi.
2. Podstawą rozliczenia jest:
 - a) odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową,
 - b) potwierdzenie wartości odczytu na karcie odczytu przez pracownika firmy rozliczającej oraz użytkownika lokalu stanowi podstawę sporządzenia rozliczenia dla lokali wyposażonych w wodomierz bez odczytu radiowego,
 - c) protokolarny odczyt sporządzony przez Administrację Osiedla, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika w trybie zasiedlenia przez Spółdzielnię.
3. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego wodomierza, podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonany w lokalu bezpośrednio z wodomierza przez firmę rozliczającą.
4. Odczyty indywidualne wodomierzy w cyklu 6-cio miesięcznym przeprowadzane będą w ostatnim dniu cyklu lub w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków w dniu zmiany ceny.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ, ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIE OPŁAT

§ 8

1. Rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się indywidualnie dla danego lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz garażu.
2. Rozliczenie indywidualne kosztów określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierza oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie z obowiązującymi cennikami stosowanymi przez dostawcę, jak również koszt wody niezbilansowanej przypadający na dany lokal.
3. Miesięczne obciążenie za użytą wodę i odprowadzanie ścieków ustala się zaliczkowo na podstawie średniego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków z ostatnich 6-ciu miesięcy. Zmiana wysokości zaliczek następuje dwa razy w roku, tj. w miesiącach:
 - a) od lutego do lipca (zaliczka ustalana na podstawie kosztu za okres od lipca do grudnia roku poprzedniego),
 - b) od sierpnia do stycznia roku kolejnego (zaliczka ustalana na podstawie kosztu za okres od stycznia do czerwca roku bieżącego).
4. Użytkownik lokalu przystępujący po raz pierwszy do rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w systemie 6-cio miesięcznym wpłaca zaliczkę w wysokości określonej przy zawarciu umowy.

§ 9

1. Użytkownik lokalu w terminach do 10 lutego i 10 sierpnia danego roku otrzymuje rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków z określeniem wysokości nadpłaty, bądź niedopłaty.
2. Nadpłatę wynikłą z rozliczenia zużycia wody, zalicza się na poczet przyszłych opłat za lokal, którego rozliczenie dotyczy.
3. Niedopłatę z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków użytkownik zobowiązany jest zapłacić odpowiednio w miesiącu lutym, bądź sierpniu, lub innym terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

§ 10

1. W przypadku uniemożliwienia odczytu, Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków wg zasad ryczałtowych, określonych w § 12, jednak w wysokości nie niższej niż opłata obliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu wg stawki ryczałtowej odbywa się do czasu dokonania odczytu wodomierza, który staje się odczytem początkowym w okresie rozliczeniowym. Odczytu dokonuje się na koniec miesiąca.
2. W przypadku niesprawności wodomierza, potwierdzonej przez firmę rozliczającą lub Administrację Osiedla, pobierana będzie opłata wg stawek ryczałtowych, jednakże w wysokości nie niższej niż opłata obliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego ustaloną niesprawność wodomierza.
3. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odczytów lub kontroli instalacji w lokalu uszkodzenia plomb wodomierza, dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe mającej wpływ na zafałszowanie pomiarów, Spółdzielnia dokona rozliczenia z zastosowaniem stawek ryczałtowych, o których mowa w § 12, powiększonych trzykrotnie.

§ 11

1. Miesięczne obciążenie zaliczkowe z tytułu przygotowania ciepłej wody użytkowej obejmuje:
 - a) koszt zużycia wody wg wskazań wodomierza oraz ceny 1m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - b) koszt podgrzania wody.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej oraz ustalania opłat za podgrzanie wody ustala „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 12

1. Dla lokali nieopomiarowanych, podstawę obliczenia opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków stanowi stawka ryczałtowa uchwalona przez Radę Nadzorczą przypadająca na 1m² powierzchni użytkowej lokalu określonej w przydziale lub umowie.
2. Podstawą ustalenia stawki ryczałtowej jest średnie zużycie wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierza głównego w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w tym budynku, powiększone dwukrotnie.
3. Miesięczną opłatę ryczałtową ustala się na okres 6 miesięcy na podstawie odpowiedniego półrocza roku poprzedniego i obciąża nią użytkowników lokali w miesiącach:
 - a) od lutego do lipca (stawka ryczałtowa ustalana na podstawie rozliczenia za pierwsze półrocze roku poprzedniego, tj. styczeń - czerwiec),
 - b) od sierpnia do stycznia roku kolejnego (stawka ryczałtowa ustalana na podstawie rozliczenia za drugie półrocze roku poprzedniego, tj. lipiec - grudzień).
4. Ustalone miesięczne opłaty dla lokali nieopomiarowanych stanowią bezpośrednio koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków i nie podlegają rozliczeniu.
5. Nie uwzględnia się lokali nieopomiarowanych w podziale kosztów wody niezbilansowanej.

§ 13

1. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej do firmy rozliczeniowej.
2. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
3. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali tego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

Tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 24 listopada 2025 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 6/12/RN/2019 z dnia 16.12.2019 r., ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/11/RN/2025 z dnia 24.11.2025 r.