

# REGULAMIN

## ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

### I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (wraz z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (wraz z późniejszymi zmianami);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późniejszymi zmianami);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

### II. Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi, wyposażonych w instalację wodociągową wody zimnej i ciepłej, posiadających zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierze główne).
2. Użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
  - Legalizacja** – wymiana lub badanie techniczne wodomierza,
  - Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zarzew” w Łodzi,
  - Zarząd** – organ Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”,
  - Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym,
  - Liczba osób stale zamieszkałych w lokalu** – liczba osób zgłoszonych do przebywania w lokalu,
  - Jednostka rozliczeniowa** – budynek,
  - Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym,

**Woda niezbilansowana** – różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych,

**Węzeł cieplny** – węzeł, który zasila budynek w ciepłą wodę.

### **III. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.**

1. Podstawą rozliczania kosztów zużycia wody w jednostce rozliczeniowej jest wskazanie wodomierza głównego, zgodnie z którymi wystawiana jest faktura przez firmę dostarczającą wodę.
2. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości wody wskazanej na wodomierzu głównym.
3. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze określa się na podstawie wskazań wodomierzy oraz aktualnie obowiązujących cen za 1 m<sup>3</sup> wody zimnej i odprowadzania ścieków, ustalonej przez firmę dostarczającą wodę.
4. Koszty związane z opłatą abonamentową za wodomierz główny zimnej wody ponoszą użytkownicy lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
5. Jednostki rozliczeniowe w pełni opomiarowane rozlicza się w następujący sposób:
  - a) Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych jest mniejsza od wskazania wodomierza głównego to powstały niedobór rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach,
  - b) Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych jest większa od wskazań wodomierza głównego to powstałą nadwyżkę rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach.

### **IV. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.**

1. Za okres rozliczeniowy kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się okres roczny od 1 stycznia do 31 grudnia tego samego roku.
2. Spółdzielnia dokonuje indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy wody w terminie do 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się na podstawie odczytu wodomierzy (łącznie na zimną i ciepłą wodę) zamontowanych w lokalach.
  - 3.1. Jeżeli w wyniku rozliczenia w jednostce rozliczeniowej powstanie różnica (wskazanie wodomierza głównego minus suma wskazań wodomierzy w lokalach) to powstałą różnicę rozlicza się proporcjonalnie do zużytej wody w poszczególnych lokalach. Zasada ta nie dotyczy budynków nr 131 – 134, w których różnicę rozlicza się

proporcjonalnie na liczbę domów.

4. Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze przyjmuje się minimalną normę zużycia wody w wysokości  $5,4 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  oraz maksymalną w wysokości  $16,2 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ .
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie posiadających wodomierzy ustala się odejmując od kosztu dostawy wody (wodomierz główny), koszty wody wskazanej przez wodomierze lokalowe i dzieląc wynik przez liczbę mieszkańców przebywających w lokalach bez wodomierzy oraz przez 12 miesięcy i cenę  $1 \text{ m}^3$ .
6. Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze ustala się następujące zasady rozliczania za zużytą wodę i odprowadzone ścieki i tak w przypadku, gdy rozliczenie wody w budynku będzie:
  - 6.1. niższe niż  $5,4 \text{ m}^3$  na osobę miesięcznie użytkownik lokalu obciążony będzie normą  $5,4 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ , a powstałą nadwyżkę rozlicza się proporcjonalnie do zużytej wody w poszczególnych lokalach w jednostce rozliczeniowej;
  - 6.2. mieściło się w przedziale od  $5,4 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  do  $16,2 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  użytkownik lokalu obciążany będzie wykazanim zużyciem;
  - 6.3. powyżej  $16,2 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  użytkownik lokalu obciążony zostanie normą  $16,2 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ , a powstały niedobór rozlicza się proporcjonalnie do zużytej wody w poszczególnych lokalach w jednostce rozliczeniowej.
7. Zasady ujęte w pkt. 6 nie obowiązują dla lokalu, w którym w trakcie kontroli stwierdzono:
  - 7.1. wyciek wody z punktu czerpalnego (spłuczki ustępowej, natrysku, baterii umywalkowej, zlewozmywakowej, wannowej i innych urządzeń), podłączonego do instalacji wodociągowej i ciepłej wody;
  - 7.2. prowadzenie działalności gospodarczej lub hobbystycznej.Taki lokal obciąża się od 1 stycznia danego roku do czasu zlikwidowania wycieku wody lub zamontowania wodomierzy normą wynikającą z rozliczenia, przy czym obciążenie nie może być niższe niż  $5,4 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ .
8. W celu ustalenia wysokości ryczałtu wody ciepłej przyjmuje się połowę zużycia określonego w pkt. 6.
9. Dla lokali wyposażonych w wodomierze, których legalizacja wygasła, przyjmuje się rozliczenie ryczałtowe. W celu wykonania rozliczenia przyjmuje się 1 osobę zamieszkałą w lokalu.
10. Dla lokali wyposażonych w wodomierze, które nie wskazują zużycia,

ustala się zaliczki minimalne odpowiadające zużyciu 0,2 m<sup>3</sup> wody ciepłej oraz 0,4 m<sup>3</sup> wody zimnej.

11. Dokonanie rozliczenia danego roku jest podstawą do ustalenia zaliczek na rok następny.

#### **V. Odczyty wodomierzy.**

1. Odczytów wodomierzy dokonuje firma rozliczeniowa wg stanu na dzień 31 grudnia, przesyłanych poprzez moduły radiowe.
2. W przypadku braku modułów radiowych, lokatorzy są zobligowani dostarczyć stany wodomierzy do właściwej Administracji Osiedla w terminie do końca stycznia danego roku.
3. W przypadku braku odczytu wodomierzy, zaliczki na wodę na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego – odczyt kontrolny zostanie dokonany przez Spółdzielnię w pierwszym możliwym terminie, a ewentualna korekta zaliczki zostanie wprowadzona w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może zmienić wysokość zaliczki.
5. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni przyjmuje się następujące zasady w zakresie rozliczeń wody:
  - lokale nieopomiarowane traktuje się jako niezamieszkałe („0” zero osób),
  - w lokalach wyposażonych w wodomierze wprowadza się „zerowe” zaliczki.

#### **VI. Legalizacja wodomierzy.**

1. Legalizacji wodomierzy dokonuje Spółdzielnia w okresach przewidzianych przepisami obowiązującego prawa.
2. Koszt legalizacji wodomierzy ponoszą użytkownicy lokali za wyjątkiem lokali użytkowych w najmie.
3. Opłaty na koszty legalizacji wodomierzy pobierane są miesięcznie w wysokościach określonych przez Zarząd w pozycji „legalizacja wodomierzy”.
4. Obciążenie lokalu za legalizację wodomierzy jest iloczynem stawki i liczby wodomierzy w danym lokalu.
5. W przypadku niesprawności wodomierza wymienionego w ramach legalizacji, koszty naprawy w okresie gwarancji pokrywa Spółdzielnia.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu

naprawa lub wymiana następuje na koszt użytkownika.

7. Jeżeli po naprawie należy przeprowadzić ponowną legalizację wodomierza to jej kosztami obciąża się użytkownika.
8. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu wykonania legalizacji wodomierzy pomimo dwukrotnego powiadomienia, lokal taki rozlicza się jak lokal niewyposażony w wodomierze.
9. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu zużycia wody wg wskazania wodomierza, Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika przekazuje wodomierz do ekspertyzy.
10. Jeżeli w wyniku badań (ekspertyzy wodomierza) nie stwierdzono wad w jego działaniu, a błąd ustalony w trakcie badań mieści się w granicach błędów dopuszczalnych, to koszty demontażu, ponownego montażu oraz legalizacji ponosi użytkownik lokalu, w pozostałych przypadkach Spółdzielnia.
11. W przypadku instalacji klejonej typu NIBCO lub podobnych wodomierz nie zostanie wymieniony, dopóki instalacja nie zostanie wymieniona na stalową. Koszt wymiany ponosi użytkownik lokalu i wykonuje ją we własnym zakresie.

## **VII. Rozliczenie wody dostarczanej z hydroforni i węzłów grupowych.**

1. Podliczniki wskazujące zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej mają zastosowanie w jednostkach rozliczeniowych, w których występują lokale niewyposażone w wodomierze.
2. Jednostki rozliczeniowe zasilane w wodę z hydroforni, w której znajduje się wodomierz główny, wyposaża się w wodomierze budynkowe /podliczniki/, których wskazania stanowią podstawę do rozliczenia danej jednostki rozliczeniowej.
3. Jeżeli suma zużycia wody wodomierzy budynkowych nie równa się zużyciu wody pokazanej przez wodomierz główny znajdujący się w hydroforni, to powstałą różnicę rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody przez wodomierze budynkowe.
4. Węzeł cieplny zasilający jednostkę rozliczeniową wyposaża się w wodomierz – podlicznik, wskazujący zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej. Od zużycia wody zimnej wskazanej przez wodomierz budynkowy odejmuje się zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej wskazane przez wodomierz – podlicznik znajdujący się w węźle cieplnym. Dla lokali niewyposażonych w wodomierze zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej dla budynków zasilanych z węzła cieplnego rozlicza się w następujący sposób: od wodomierza – podlicznika odejmuje się sumę

zużycia wody wskazanej na wodomierzach ciepłej wody. Powstałą różnicą obciążane są lokale niewyposażone w wodomierze, i tak:

- 4.1. przy zużyciu niższym niż  $2,7 \text{ m}^3$  wody ciepłej / na osobę / na miesiąc użytkownik lokalu mieszkalnego obciążony zostanie normą  $2,7 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ ;
- 4.2. przy zużyciu mieszczącym się w przedziale od  $2,7 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  do  $8,1 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  użytkownik lokalu mieszkalnego obciążony zostanie faktycznym zużyciem, wynikającym z rozliczenia;
- 4.3. przy zużyciu wyższym niż  $8,1 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$  użytkownik lokalu mieszkalnego obciążony zostanie normą  $8,1 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$ .

Ustalone zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej (suma wodomierzy na wodę ciepłą plus ustalony ryczałt dla lokali nie posiadających wodomierzy) dla każdej jednostki rozliczeniowej dodaje się do zużycia wodomierzy budynkowych. Następnie zużycie wody zimnej na potrzeby wody ciepłej rozlicza się na jednostkę rozliczeniową wg zasad ujętych w rozdziale IV regulaminu.

Zużycie zimnej wody na potrzeby wody ciepłej w danej jednostce rozliczeniowej określa suma jej zużycia w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Zużycie to zwiększa ilość zimnej wody w danej jednostce rozliczeniowej podlegającej rozliczeniu.

5. Powyższe zasady nie obowiązują budynków nr 131 – 134, gdzie koszt niezbilansowanej wody rozlicza się na liczbę domów.
6. Koszt podgrzania  $1 \text{ m}^3$  wody zimnej oraz ryczałt wody zimnej na potrzeby wody ciepłej od osoby miesięcznie ustala się dla zespołu budynków zasilanych z węzła cieplnego.
7. W przypadku montażu w lokalu mieszkalnym podlicznika wodomierza (np. na urządzeniach typu polewaczka ogrodowa), użytkownik ma prawo ubiegać się o odliczenie kosztów ścieków w ilości równej ilości wody pokazanej przez podlicznik, o ile ścieki te nie zostały wprowadzone do kanalizacji.
8. Użytkownik lokalu każdorazowo ma obowiązek zgłoszenia do Administracji Osiedla chęci posiadania podlicznika wodomierza. Możliwość oraz warunki montażu podlicznika określa Zakład Wodociągów i Kanalizacji, a koszt wystąpienia o nie oraz koszt ich spełnienia ponosi użytkownik lokalu.
9. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za montaż i utrzymanie ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza. Wodomierz bez ważnej cechy legalizacyjnej traktowany będzie jakby go nie było.

### **VIII. Postanowienia końcowe.**

1. Za lokal wyposażony w wodomierze poboru wody (wodomierze) uważa się taki lokal, w którym wodomierz posiada legalizację, został zarejestrowany przez Spółdzielnię i jest zabezpieczony plombą.
2. W lokalach nieopomiarowanych lub w których wodomierze nie są jeszcze wyposażone w nakładki radiowe, montuje się wodomierze ze zdalnym odczytem (modułem radiowym), wskazane przez Spółdzielnię, do pomiaru ilości zużytej wody. Koszt montażu obciąża użytkownika lokalu. Urządzenia pomiarowe poboru wody zgłoszone do Spółdzielni podlegają rejestracji i zaplombowaniu w ciągu trzech dni roboczych od daty zgłoszenia.
3. Administracje Osiedli Spółdzielni sporządzają protokoły z rejestracji i plombowania w 2 egzemplarzach, po 1 egz. dla stron (wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, nierozliczone koszty związane z zużyciem zimnej wody oraz podgrzaniem wody obciążają nowego użytkownika lokalu za cały okres rozliczeniowy.
5. Ewentualne zwroty nadpłat, wynikające z rozliczenia zaliczek, mogą być dokonane tylko dla użytkowników lokali nie zalegających z bieżącymi opłatami. W przeciwnym przypadku nadpłaty zaliczane będą na poczet zaległych opłat.
6. Wszelkie zmiany liczby osób w lokalu, mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do Spółdzielni, będą uwzględnione od 1 – go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonania ich odczytów, legalizacji, konserwacji, wymiany i przeprowadzenia kontroli stanu instalacji urządzeń wodociągowych. Jeżeli pomimo dwukrotnego powiadomienia nie dojdzie do udostępnienia lokalu, to trzeci wyznaczony termin jest płatny w wysokości ujętej w umowie zawartej z firmą rozliczającą.
8. Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o wymianie wodomierzy poprzez wywieszenie ogłoszenia z numerami lokali, gdzie wymagana jest wymiana wodomierzy, na drzwiach wejściowych do budynku bądź tablicy ogłoszeniowej wewnątrz klatki schodowej.
9. Dla użytkowników którzy podali adres korespondencyjny powiadomienie wysyłane jest na ten adres listem poleconym.
10. Zabrania się ingerencji zakłócającej pracę wodomierzy, np. instalowania

- magnesów neodymowych i innych.
11. Zabrania się demontażu wodomierzy bez pisemnej zgody Spółdzielni.
  12. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb lub zdemontowania wodomierzy, lokal taki rozliczany będzie jako nieopomiarowany od 1 stycznia danego roku do czasu zaplombowania wg zasad ujętych w rozdziale IV pkt. 6.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi uchwałą nr 32/10/2024 w dniu 24.10.2024 r. i dotyczy rozliczeń za rok 2024 i lat następnych.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi Uchwałą nr 40/17/2014 w dniu 9.10.2014 r., dotyczący rozliczeń za rok 2014 i lat następnych wraz z:

1. Aneks nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu 14.03.2019 r. Uchwałą nr 8/3/2019 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2019 r.;
2. Aneks nr 2 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu 19.03.2020 r. Uchwałą nr 7/3/2020 z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.
3. Aneks nr 3 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu 24.02.2022 r. Uchwałą nr 3/2/2022 z mocą obowiązującą od 01.01.2022 r.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ZARZEW”

Marianna Stefańczyk

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ZARZEW”

Katarzyna Zaspka

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ZARZEW”

Józef Weintritt