

Uchwała nr 6/3 /2023
Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 29 marca 2023 r.
w sprawie uchwalenia „Regulaminu ustalania opłat i rozliczania z tytułu
zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych
i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej
Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1. Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 18 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 Traci moc „Regulamin ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 65/21/2016 w dniu 14.12.2016 r.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczajło

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

z dnia 29 marca 2023 r.

REGULAMIN

ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
4. Statut Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin określa zasady ustalania opłat, rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach administrowanych przez Białostocką Spółdzielnię Mieszkaniową (dalej zwaną Spółdzielnią) dla lokali opomiarowanych (wyposażonych w urządzenia pomiarowe – wodomierze), jak i lokali nieopomiarowanych, a także reguluje zasady montażu i użytkowania wodomierzy indywidualnych w tych lokalach.
2. Przez lokale opomiarowane rozumie się lokale wyposażone w sprawne, nieuszkodzone indywidualne urządzenia pomiarowe - wodomierze z modułem do odczytu drogą radiową lub wodomierze bez modułu do odczytu drogą radiową (łącznie zwane wodomierzami) z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami, w których dokonano odczytu na zasadach i w terminach określonych niniejszym Regulaminem.



3. Przez lokale nieopomiarowane rozumie się lokale nie posiadające wodomierza. Ponadto za lokal nieopomiarowany uznaje się także lokale w przypadku stwierdzenia jednego z poniższych zdarzeń:
- a) poboru wody z pominięciem wodomierza,
 - b) uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
 - c) zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierzy,
 - d) braku lub uszkodzenia plomby montażowej na połączeniu wodomierza z przyłączeniem wody,
 - e) przekroczenia terminu ważności okresu legalizacji wodomierzy oraz nieudostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierzy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
4. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie.
5. Zasady określone w Regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali.

Zasady odczytów i rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat

Ustalanie kosztów i rozliczenie.

§ 3

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków ustala się odrębnie dla każdego budynku (lub grupy budynków ze wspólnym wodomierzem głównym).
2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków są ustalane w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe należnościami z powyższego tytułu.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.
4. Koszty podgrzania 1 m³ centralnej wody użytkowej (c.w.u.) ustala się odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków na podstawie wskazań zamontowanych liczników ciepła i obciążenia przez przedsiębiorstwo dostarczające ciepło należnością za dostawę ciepła.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej oraz ustalania ceny za podgrzanie 1m³ i wysokości opłat za podgrzanie wody ustala „Regulamin zasad rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.



§ 4

1. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej zużycia w budynkach wyposażonych w instalację zimnej i ciepłej wody użytkowej składa się z dwóch części:
 - a) kosztu zużycia wg indywidualnych wodomierzy wody zimnej i ciepłej liczonego jako iloczyn m^3 jej zużycia i aktualnej ceny wody zimnej,
 - b) różnicy wynikającej z porównania wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem zużycia ryczałtowego z lokali nieopomiarowanych (tzw. koszty wody niezbilansowanej), która jest rozliczana proporcjonalnie na wszystkie lokale opomiarowane w danym budynku (budynkach) proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu, przy czym:
 - w przypadku gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych i zużycia ryczałtowego będzie mniejsza od wskazania wodomierza głównego różnica rozliczana będzie poprzez jej dodanie do kosztów każdego lokalu przyporządkowanego do danego wodomierza głównego,
 - w przypadku gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych i zużycia ryczałtowego będzie większa od wskazania wodomierza głównego różnica rozliczana będzie poprzez jej odjęcie od kosztów każdego lokalu przyporządkowanego do danego wodomierza głównego.
2. Koszty wody niezbilansowanej, czyli rozbieżność pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach ustala się po odliczeniu:
 - a) obciążeń wykonawców z tytułu prowadzonych prac remontowych,
 - b) obciążeń użytkowników lokali za wodę zużytą do podlewania ogródków,
 - c) korekt z tytułu reklamacji,
 - d) zużycia wody technicznej do napełniania instalacji,
 - e) zużycia wody w przypadku awarii. Administracja Osiedla na terenie, której wystąpiło zdarzenie ilość zużytej wody ustala w odrębnym postępowaniu uwzględniając rodzaj, czas trwania awarii oraz biorąc pod uwagę zużycie wody na wodomierzu głównym w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - f) wody zużytej przez sprzątaczy i do utrzymania zieleni.

§ 5

1. Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje co najmniej dwa razy w roku tj. na koniec miesiąca czerwca i grudnia oraz w uzasadnionych przypadkach na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.



2. Administracje Osiedli dokonują rozliczenia, o jakim mowa w ust. 1 w terminie 30 dni po zakończonym odczycie i dostarczają użytkownikom lokali indywidualne rozliczenia z określeniem wysokości nadpłat i niedopłat.
3. Nadpłatę wynikłą z rozliczenia zużycia wody, zalicza się na poczet przyszłych opłat za lokal, którego rozliczenie dotyczy. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu w przypadku braku zadłużenia, nadpłata może zostać zwrócona na wskazany jego rachunek bankowy.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia zużycia wody użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie uiszczenia opłaty za używanie lokalu. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika kwota niedopłaty może zostać – za zgodą Zarządu – rozłożona na raty.

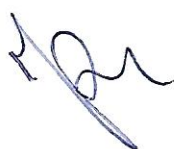
§ 6

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy zgłaszać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty wynikającej z rozliczenia.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na reklamację użytkownika lokalu w terminie 30 dni od daty jej złożenia, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku jej zasadności.

Zasady odczytów wodomierzy.

§ 7

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych wykonywane są przez pracowników Spółdzielni (lub osoby uprawnione) a w przypadku odczytów zdalnych (drogą radiową) - przez przedstawicieli uprawnionej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub przez pracownika Spółdzielni.
2. Dopuszcza się przyjmowanie odczytów wodomierzy przez Administracje Osiedli, w formie podawania przez użytkowników lokali wskazań wodomierzy przez telefon, e-mail lub na piśmie. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości podanego odczytu, pracownik Spółdzielni dokona sprawdzenia stanu wodomierzy.
3. Harmonogram odczytów dla danego budynku (nieruchomości) sporządza Administracja Osiedla, co najmniej na tydzień przed ustalonym terminem odczytów.
4. Informacje o terminie odczytów wraz z podaniem daty i godziny odczytów zamieszcza się na tablicach ogłoszeń w budynkach, oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie odczytu wodomierza podanego przez użytkownika lokalu w ciągu 5 dni, po dacie odczytu przez Spółdzielnię.
6. W przypadku błędnego odczytu wodomierzy indywidualnych oraz podania odczytów po wyznaczonym terminie, ewentualna korekta zużycia wody w lokalu dokonana zostanie w następnym okresie rozliczeniowym, po przeprowadzeniu przez Spółdzielnię rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres.



7. 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 naliczenia opłaty za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Spółdzielnia zatrzyma wpłaconą zaliczkę i dokona jej końcowego rozliczenia.
8. Użytkownik, który z różnych przyczyn nie może udostępnić lokalu w celu dokonania odczytu w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, winien o tym fakcie powiadomić Administrację Osiedla oraz ustalić inny termin odczytu.
9. W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w lokalu, użytkownik powinien pisemnie powiadomić o tym Administrację Osiedla i podać czas przewidywanej nieobecności. Jeżeli użytkownik dokona takiego powiadomienia do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia wody w lokalu w ostatnim roku lub wartość ustaloną pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.
10. Spółdzielnia w każdym okresie może dokonywać sprawdzenia instalacji i kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach.

Zasady ustalania i wnoszenia opłat.

§ 8

1. Należności z tytułu dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu obowiązany jest uiszczać w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniu w terminach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Zaliczki z tytułu należności za dostarczenie wody zimnej oraz odprowadzenie ścieków wpłacane są wraz z bieżącymi opłatami czynszowymi.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki dla lokali opomiarowanych ustalana jest na podstawie średniego zużycia w danym lokalu w kolejnych 12 miesiącach obejmujących okres od października poprzedniego roku do września roku bieżącego i aktualnej ceny wody.
4. W przypadku zamontowania wodomierza po raz pierwszy lub objęcia lokalu przez nowego użytkownika zaliczkowe normy zużycia zimnej wody i podgrzania są ustalane indywidualne w oparciu o złożoną deklarację przez użytkownika.
5. Zmiana wysokości opłat zaliczkowych jest dokonywana raz w roku i obowiązuje od stycznia następnego roku.
6. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczek na wniosek użytkownika lokalu.
7. Zmiany wysokości opłat zaliczkowych bez zgody Spółdzielni są niedopuszczalne.
8. Dla lokali nie posiadających wodomierzy i lokali które zgodnie z regulaminem są uznawane za nieopomiarowane ustala się opłatę ryczałtową według ilości zużycia wody w m³ na osobę zamieszkałą w lokalu uchwaloną przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczo – finansowych.



Przypadki szczególne

§ 9

1. W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres pomiędzy ostatnim odczytem, a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie zużycie z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poprzedzających awarię.
2. W przypadku:
 - a) stwierdzenia nielegalnego poboru wody związanego ze zdemontowaniem wodomierza albo przeróbką instalacji wodociągowej mającej na celu ominięcie wodomierza lub zafałszowanie jego wskazań,
 - b) uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone do Spółdzielni,
 - c) samowolnej wymiany wodomierza przez użytkownika, która nastąpiła bez uzyskania zgody Spółdzielni oraz spisania odpowiedniego protokołu wymiany,
 - d) stwierdzenia celowego usunięcia lub uszkodzenia plomby wodomierza, które nie zostało wcześniej zgłoszone

użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków od ostatniego rozliczenia odczytu do dnia doprowadzenia instalacji wodnej i wodomierza do właściwego stanu, według norm zużycia ustalonych zgodnie z § 8 pkt. 8 niniejszego regulaminu powiększonych dwukrotnie. Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do właściwego stanu. Przywrócenie naliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierzy nastąpi z dniem spisania protokołu potwierdzającego prawidłowy stan instalacji wodnej i wodomierza w lokalu.

3. Nieudostępnienie lokalu do odczytu lub nie podanie stanu wodomierzy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, spowoduje przyjęcie do rozliczenia za ostatni okres rozliczeniowy jako normy zużycia wody wielkości ustalonych na podstawie średniego zużycia w lokalu z ostatnich 12 miesięcy.
4. W przypadku ponownego udostępnienia lokalu do odczytu użytkownik lokalu oraz Spółdzielnia mają prawo do korekty rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na następujących zasadach:
 - a) odczyt wodomierza po udostępnieniu lokalu musi nastąpić w ważnym okresie legalizacyjnym tego wodomierza,
 - b) między dokonaniem odczytu stanów wodomierzy, a odczytem bieżącym nie upłynął okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - c) gdy zużycie wody w okresie między bieżącym odczytem a poprzednim odczytem wykaże różnice od zużycia przyjętego do rozliczeń przez Spółdzielnię, korekta polega na przyjęciu rzeczywistego zużycia wody w okresie od ostatniego odczytu

- do odczytu bieżącego, przy czym zużycie to zostanie rozliczone po cenie wody i odprowadzenia ścieków obowiązującej w dniu sporządzania korekty.
5. Udostępnienie lokalu do odczytu po upływie 12 miesięcy od ostatniego odczytu, nie daje prawa do dokonania korekty zużycia. Dokonany odczyt będzie stał się odczytem początkowym w nowym okresie rozliczeniowym.
 6. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu, w trybie:
 - a) zbycia lokalu, zasiedlenia go przez Spółdzielnię, użytkownicy lokalu zobowiązani są zgłosić stany wodomierzy (protokół zdawczo – odbiorczy, oświadczenie), które będą stanowić podstawę do dokonania rozliczenia dotychczasowego użytkownika. Koszty wody niezbilansowanej dla użytkownika zwalnającego lokal będą doliczone wg wartości ustalonych w ostatnim okresie rozliczeniowym,
 - b) dziedziczenia lub innej czynności prawnej, a także w przypadku braku protokołu lub oświadczenia wymienionego w pkt. a) rozliczenie z tytułu zużycia wody będzie dokonywane z użytkownikiem nabywającym lokal.
 7. W przypadku zmiany ceny w trakcie okresu rozliczeniowego:
 - a) rozliczenie odbywa się na podstawie średniej ceny dla danego okresu rozliczeniowego;
 - b) jeśli Zarząd podejmie decyzję o dokonywaniu odczytów na dzień zmiany ceny, w razie nie przekazania do Administracji Osiedla stanu wodomierzy na dzień jej zmiany, ilość dostarczonej wody między kolejnymi odczytami wodomierza rozdzielana jest proporcjonalnie do ilości dni w okresie przed i po zmianie ceny.

Zasady montażu wodomierzy indywidualnych.

§ 10

1. Montaż lub wymiany legalizacyjnej wodomierzy indywidualnych dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma wybrana w drodze przetargu. Za przygotowanie miejsca pod montaż i dojście do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
2. Koszty montażu lub legalizacji wodomierzy bez modułu do odczytów radiowych oraz koszty ich oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Podstawą obciążenia kosztami jest paragon lub imienna faktura wystawiona przez Spółdzielnię lub firmę wykonującą usługę.
3. W przypadku wymiany lub legalizacji wodomierza bez modułu radiowego we własnym zakresie przez użytkownika lokalu warunkiem rozliczenia według jego wskazań jest odbiór i oplombowanie wodomierza przez uprawnionego pracownika Spółdzielni oraz sporządzenie na tę okoliczność odpowiedniego protokołu. Koszt założenia plomby ponosi użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierzy oraz do niezwłocznego zgłaszania do Administracji Osiedla wszystkich

nieprawidłowości związanych z ich funkcjonowaniem. Niespełnienie tego obowiązku może skutkować przejściem na rozliczenie według normy ryczałtowej zgodnie z § 8 ust. 8 niniejszego regulaminu.

5. Koszty montażu lub legalizacji wodomierzy z modułem radiowym oraz ich opłombowania finansowane są z funduszu na wymianę wodomierzy na liczniki z modułem radiowym lub legalizację.
6. Nie dopuszcza się montażu wodomierzy z modułem radiowym przez właściciela lokalu bez zgody Spółdzielni.
7. Okresy ważności legalizacji dla wodomierzy określa Zarządzenie Prezesa Głównego Urzędu Miar.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych obowiązujących regulaminach.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr / /2023 z dnia 29.03.2023 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Traci moc „Regulamin ustalania opłat i rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/21/2016 z dnia 14.12.2016 r.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczka

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński