

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „BLOK w Poznaniu nr 22/2025
z dnia 20.08.2025 roku

w sprawie ustalenia „Regulaminu rozliczeń za wodę i ścieki oraz
trybu postępowania przy odczytach wodomierzy w Spółdzielni
Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu”.

REGULAMIN

rozliczeń za wodę i ścieki oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu

I. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, ze zm.), - w przypadku budynków wybudowanych lub zmodernizowanych po wprowadzeniu rozporządzenia,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061, ze zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438, ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” (czerwiec 2018, ze zm.),
5. Ustawa z dnia 7 czerwca o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537, ze zm.).

II. Postanowienia ogólne i definicje.

1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad indywidualnego rozliczania kosztów zakupu, zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni wyposażonych w wodomierze.
2. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się rozliczeń wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni – opomiarowanych, tj. wyposażonych w indywidualne wodomierze wody oraz lokali, które bez winy Spółdzielni urządzeń powyższych nie posiadają lub ich wskazania nie są brane pod uwagę. Rozliczaniu podlegają również lokale, których opomiarowanie było niemożliwe z przyczyn technicznych, a znajdują się w budynkach opomiarowanych.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 3.1. **woda** – woda oraz ścieki rozliczane według wskazań wodomierza głównego,
 - 3.2. **wodomierz główny** – wodomierz zainstalowany w budynku, służący do rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a podmiotem odpowiedzialnym za dostawę wody i odbiór ścieków,
 - 3.3. **wodomierz** - wodomierz lokalowy służący do rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem mierzący zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, odbiór ścieków w lokalu,

- 3.4. **wodomierz administracyjny** – wodomierz dokonujący pomiaru zużycia wody i odbioru ścieków na potrzeby administracyjne (podlewanie zieleni osiedlowej, mycie klatek schodowych itp.),
- 3.5. **dostawca wody i odbioru ścieków** – Aquanet S.A. – Poznań,
- 3.6. **odbiorca wody i ścieków** – SM „BLOK”,
- 3.7. **koszty zakupu** – koszty zakupu i odbioru ścieków na podstawie faktur **dostawcy w okresie rozliczeniowym**,
- 3.8. **cena m³ wody** – cena m³ wody i ścieków wg taryfy **dostawcy**,
- 3.9. **koszt m³ wody** – iloraz **kosztów zakupu** i ilości wody ustalonej na podstawie **wodomierza głównego w okresie rozliczeniowym**,
- 3.10. **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności oraz zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia Mieszkaniowa – w odniesieniu do lokali zajmowanych na potrzeby własne,
- 3.11. **lokale opomiarowane** – lokale zaopatrzone w wodomierze wody zimnej i ciepłej wody użytkowej,
- 3.12. **lokale nieopomiarowane** – lokale, w których nie zamontowano wodomierzy, stwierdzono uszkodzenie wodomierza z winy użytkownika, demontaż wodomierza oraz lokale, w których użytkownicy uniemożliwili dostęp osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania wodomierza – lokal może być nieopomiarowany w całości, w zakresie zimnej wody i ścieków lub w części (stwierdzono celowe uszkodzenie jednego z kilku wodomierzy znajdujących się w lokalu),
- 3.13. **uszkodzenie wodomierza z winy użytkownika** – uszkodzenie wodomierza wynikające z działania użytkownika, np. zalanie cieczą nadajnika radiowego, stosowanie magnesów lub urządzeń mechanicznych powodujących zafalszowanie wskazania wodomierza, zerwanie plomby, rozbicie, komunikat o naruszeniu plomby urządzenia,
- 3.14. **uszkodzenie wodomierza bez winy użytkownika** – uszkodzenie wodomierza wynikające z wady urządzenia, np. brak transmisji radiowej, komunikat błędu, wadliwe rejestrowanie zużycia wody przez wodomierz,
- 3.15. **szacowanie** – procedura ustalania „zastępczego odczytu” dla urządzeń nieodczytanych i lokali nieopomiarowanych,
- 3.16. **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku lub grupie budynków, rozliczanych według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
- 3.17. **okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczeń kosztów.

III. Zasady rozliczania kosztów zakupu, dostawy wody i odbioru ścieków.

- 1. Spółdzielnia rozlicza koszty zakupu, dostawy wody i odbioru ścieków wg kosztów zakupu w okresie rozliczeniowym. Koszty wody i ścieków będą rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy.
- 2. Koszt zakupu wody i odprowadzania ścieków dla lokali wylicza się jako iloczyn zarejestrowanego lub oszacowanego zużycia w lokalu i **kosztu m³ wody** w danym okresie rozliczeniowym.
- 3. Różnicę w zużyciu wody wynikającą ze wskazań **wodomierza głównego** i sumy odczytów **wodomierzy lokalowych, administracyjnych** zamontowanych w danym budynku rozlicza się na koniec okresu rozliczeniowego, proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach., zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odbiorze ścieków.

4. Koszty zużycia wody w pomieszczeniach gospodarczych i częściach wspólnych rozliczane są jako koszt eksploatacyjny danego budynku. Ilość wody ustala się na podstawie wskazań **wodomierzy administracyjnych**.

IV. Zasady wnoszenia przedpłat na poczet kosztów wody i ścieków.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznych opłat z tytułu należności za zużytą wodę oraz odprowadzone ścieki w terminach opłat czynszowych określonych statutem Spółdzielni.
2. Comiesięczne opłaty użytkownik lokalu wnosi w formie zaliczki w wysokości określonej na podstawie zużycia wody z poprzedniego **okresu rozliczeniowego** oraz ceny zakupu wody i odprowadzenia ścieków zawartej w taryfie dostawcy.
3. W przypadku lokalu opomiarowanego nie dopuszcza się możliwości rozliczania na żądanie lokatora zużycia wody w sposób przewidziany dla lokali nieopomiarowanych.

V. Warunki stosowania wodomierzy, dokonywania odczytów i obowiązki użytkowników.

Zakres odpowiedzialności.

1. Właścicielem wodomierzy indywidualnych w lokalach jest użytkownik lokalu.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a. niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni (Działu Technicznego) niesprawności lub uszkodzenia któregokolwiek z wodomierzy,
 - b. zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta urządzenia lub Spółdzielnię,
 - c. zabezpieczenie przed zniszczeniem,
 - d. powiadomienie Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach wodomierza, zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni lub firmy realizującej serwis na zlecenie Spółdzielni dostępu do wodomierzy oraz możliwość prac związanych z ich prawidłową eksploatacją, wymianą i odczytem.
3. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są radiowo lub przez przedstawiciela Spółdzielni nie rzadziej niż 1 raz w roku, według harmonogramu ustalonego przez Spółdzielnię. Informacja o terminach odczytu wodomierzy jest zamieszczana na klatkach schodowych oraz stronie internetowej w terminie minimum 7 dni przed odczytem.
4. Odczyt wodomierzy z nakładką elektroniczną dokonywany jest drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokalu. W przypadku braku odczytu wodomierza z nakładką elektroniczną Spółdzielnia informuje właściciela lokalu o konieczności kontroli wodomierza telefonicznie, mailowo lub poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej.
5. Odczyt wodomierza bez nakładki elektronicznej lub w przypadku braku zdalnego odczytu dokonany przez przedstawiciela Spółdzielni lub firmy serwisującej wodomierze użytkownik lokalu potwierdza podpisem. Za upoważnioną przez użytkownika lokalu uważana jest osoba o przynajmniej ograniczonej zdolności do czynności prawnych udostępniająca lokal w dniu odczytu.
6. W przypadku lokalu nieopomiarowanego jak i nieudostępnienia w wyznaczonym terminie lokalu w celu dokonania odczytu zużycia wody lub kontroli wodomierza, użytkownik lokalu zostanie obciążony oszacowanym zużyciem wody w wysokości równej najwyższemu zużyciu wody w budynku, w którym znajduje się lokal (m^3/m^2) w danym **okresie rozliczeniowym**. Zużycie wody obliczone zostanie wg iloczynu metrów kwadratowych powierzchni

lokalu zajmowanego przez użytkownika i najwyższego zużycia wody w budynku (zużycie wody w lokalu o najwyższym zużyciu podzielone przez powierzchnię użytkową tego lokalu – m^3/m^2).

7. Przynajmniej raz w roku użytkownik zobowiązany jest umożliwić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię dokonania optycznego odczytu wodomierza zamontowanego w lokalu i nieposiadającego zdalnego odczytu. Podczas odczytu wodomierze sprawdzane są pod względem stanu technicznego, prawidłowości montażu, sprawności działania oraz oplombowania instalacji.
8. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia wodomierzy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, dopuszcza się formę pisemną przekazywania odczytów wodomierzy do Spółdzielni (także w formie elektronicznej na adres e-mail) z zasadami opisanymi w pkt. 9.
9. Odczyt przekazany do Spółdzielni w formie pisemnej powinien zawierać następujące informacje:
 - adres lokalu;
 - numer wodomierza (znajduje się na tarczy wodomierza);
 - wodomierz wody ciepłej czy zimnej;
 - odczyt wskazania z dokładnością do pełnego m^3 ;
 - datę wykonania odczytu;
 - tel. kontaktowy do użytkownika przekazującego odczyt;
10. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia wodomierza i bez stwierdzenia winy użytkownika podstawą rozliczenia zużycia wody od dnia zgłoszenia do dnia wymiany jest zużycie wody wykazane przez ten wodomierz w poprzednim okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do czasu uszkodzenia wodomierza. W przypadku braku możliwości zastosowania zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego do oszacowania odczytu dla bieżącego okresu do rozliczenia przyjęta zostanie średnia wartość zużycia wody w budynku. Zużycie wody obliczone zostanie wg iloczynu metrów kwadratowych powierzchni lokalu zajmowanego przez użytkownika i średniego zużycia wody w budynku (zużycie wody w budynku podzielone przez powierzchnię użytkową tego budynku – m^3/m^2).
11. Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o ekspertyzę techniczną wodomierza. Spółdzielnia zleca powyższą ekspertyzę uprawnionemu podmiotowi. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy wodomierza koszty związane z demontażem kwestionowanego urządzenia, montażem wodomierza zastępczego, legalizacją, demontażem wodomierza zastępczego i ponownym montażem wodomierza oraz dodatkowym rozliczeniem ponosi **użytkownik lokalu**. Spółdzielnia poinformuje użytkownika o wysokości przewidywanych kosztów przed zleceniem ekspertyzy.
12. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy i przestrzegania obowiązków określonych w niniejszym regulaminie.

VI. Inne postanowienia.

1. Rozliczenie kosztów zakupu, dostawy wody i odbioru ścieków dla poszczególnych lokali użytkownicy otrzymują w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia **okresu rozliczeniowego**. Dokumenty wygenerowane elektronicznie nie wymagają podpisów i pieczętek dla swojej ważności.

2. Saldo rozliczenia zostanie uwzględnione w opłatach użytkownika w niżej podany sposób w zależności od wyniku:
 - jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata z rozliczenia zostanie zaliczona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika wypłacona w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku;
 - nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie użytkownikowi wypłacona w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu; nadpłata umniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni;
 - niedopłatę wynikającą z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia, na pisemny wniosek użytkownika, może wydłużyć termin uregulowania niedopłaty bądź dokonać podziału na raty. Wniosek powinien być złożony niezwłocznie po otrzymaniu rozliczenia, jednak nie później niż termin wymagalności niedopłaty.
3. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia wody i ścieków.
4. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od innego podmiotu niebędącego Spółdzielnią Mieszkaniową „BLOK”, nabywca przejmuje zobowiązania z tytułu zużycia wody, zamontowanych wodomierzy oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikającej z rozliczenia. Ewentualne rozliczenie ww. zobowiązań dokonywane jest wyłącznie pomiędzy zbywcą i nabywcą lokalu.
6. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń.
7. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji, chyba, że konieczne będą dodatkowe czynności wyjaśniające. W takiej sytuacji użytkownik zostanie poinformowany o konieczności oczekiwania na wynik postępowania ze względu na czas oczekiwania za niezbędnymi danymi. Nieobecność użytkownika w lokalu lub odmowa przyjęcia rozliczenia nie powodują wydłużenia terminu składania reklamacji.
8. Reklamacje złożone po terminie lub bezpośrednio do firmy rozliczeniowej nie podlegają rozpatrzeniu.
9. W przypadku, gdy rozpatrzenie reklamacji wymaga wizyty pracownika firmy działającej na podstawie stosownej umowy ze Spółdzielnią, a pracownik stwierdzi brak przesłanek, wodomierza lub korekty rozliczenia, użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z reklamacją.
10. W przypadku, gdy podczas kontroli związanej z reklamacją zostaną potwierdzone zastrzeżenia użytkownika skutkujące wymianą wodomierza lub korektą rozliczenia użytkownik nie ponosi dodatkowych kosztów z tytułu rozpatrywania reklamacji.
11. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

VII. Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą Nr 22/2025 z dnia 20.08.2025 r.
3. Regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń między Spółdzielnią Mieszkaniową a użytkownikami lokali w zakresie rozliczeń za wodę oraz ścieki.