

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2025 z dnia 31 marca 2025r.

Regulamin
rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Podstawy prawne:

- 1) Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 Nr 4 poz 27)
- 2) Statut Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim
- 3) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72. Poz. 747 z późn. zmianami).
- 4) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz.266 z późn. zmianami).
- 5) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zmianami).

2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.

3. Poprzez **użytkownika** lokalu rozumie się osobę fizyczną lub prawną zajmującą lokal w tym budynku bez względu na tytuł prawny do lokalu lub jego brak.

4. Za **lokal opomiarowany** (wyposażony w wodomierze) uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy, inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe (wodomierze) w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (Dz. U. z 2020 roku poz. 2166 z późn. zm.) tzn. posiadające:

a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej 5 lat,

b) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

5. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu dokonywania odczytów wodomierzy, legalizacji, konserwacji .

6. Koszt zakupu i wymiany wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może dokonać montażu wodomierza, a koszty montażu ponosi użytkownik lokalu.

§ 2.

1. Rozliczenie za użytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej w każdym budynku według aktualnej ceny.

2. Rozliczenie za użytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczaftu o którym mowa w § 8 według aktualnej ceny.

3. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzanych ścieków.
4. Woda zużywana w pralniach przez mieszkańców korzystających z pralni obciąża osobę korzystającą z pralni wg wskazań podliczników.
5. Woda zużywana przez Spółdzielnię na potrzeby utrzymania czystości wspólnej budynku obciąża koszty eksploatacji danego budynku. Rozliczenie to następuje w okresie półrocznym. Koszt zużytej wody pomniejsza zużycie wody na budynku i jest przenoszony w koszt eksploatacji budynku.

§ 3.

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia wody i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie na terenie miasta Janów Lubelski, dla nieruchomości położonych w Janowie Lubelskim oraz taryfie na terenie miasta Modliborzyce, dla nieruchomości położonych w miejscowości Modliborzyce.
2. Poprzez cenę ciepłej wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobranej przez wodomierze c.w. w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.
3. Zaliczkowe koszty opłaty za c.w. ustala każdorazowo Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
4. Koszty c.w. należy pomniejszyć o sprzedaż na zewnątrz c.w. oraz koszty stałe cyrkulacji c.w. uwzględniając dany okres rozliczeniowy.
5. W przypadku zmiany ceny zimnej wody w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1 m³ wody ustala się jako średnią arytmetyczną w miesiącach tego okresu.

II. Zasady rozliczenia wody zużytej w lokalach

§ 4.

1. Rozliczenie zużycia wody w lokalach mieszkalnych lub użytkowych następuje według faktycznego zużycia wody wskazanego przez wodomierze zainstalowane w lokalu według aktualnej ceny.
2. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej realizuje się w 6-cio miesięcznych okresach przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
3. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającej z dokonanego odczytu.
4. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej odbywa się w okresach 6-cio miesięcznych i powinno być dokonane w ciągu 1 miesiąca od odczytu.
5. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i ciepłej za dany okres nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach – korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.
6. Różnice wynikające ze wskazań wodomierza głównego a indywidualnego rozliczenia zużycia wody w lokalach obciążają koszty eksploatacyjne tej nieruchomości.
7. Zarząd Spółdzielni może zarządzać niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal celem odczytu i kontroli na każde wezwanie osoby upoważnionej przez Spółdzielnię.

§ 5.

1. Opłaty za wodę z pozostałymi opłatami z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.

2. Informacja o wysokości wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych musi być zgłoszona w formie pisemnej. Powyższa informacja winna być podpisana i przekazana do Spółdzielni w terminie nie później niż 10 dni od daty wykonywanych odczytów w danej nieruchomości.

3. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego i podpisanego przez właściciela lokalu. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody, ilość m³, może być aktualizowana w każdym czasie, jednak nie później niż do 15 dnia miesiąca, w którym wysokość zaliczek ulegnie zmianie.

§ 6.

Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:

- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania not obciążeniowych lub rozliczenia z.w. i c.w. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,
- 2) nadpłatę zalicza się z zastrzeżeniem pkt 3., w poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
- 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia i odsetek z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.

§ 7.

W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 6 miesiące.

§ 8.

W przypadku:

- braku wodomierzy w lokalu,
- nie udostępnienia lokalu do odczytu przez dwa okresy rozliczeniowe, oprócz sytuacji określonej w § 16 ust. 2
- utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której może w § 1 ust. 4 lit. a, zawinionej przez użytkownika przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
- stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, rozliczenie zużycia wody za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny o których mowa, zużycie wody zostanie rozliczone według ryczału w sposób następujący:
 - a) lokale mieszkalne – 7 m³ /m-c, w tym 3,5 m³ podgrzanie wody na każdą osobę zamieszkałą w lokalu,
 - b) lokale użytkowe – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 poz. 70).

§ 9.

1. Zgłoszona przez użytkownika reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.
5. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

§ 10.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (spółdzielcze – lokatorskie prawo do lokalu), Spółdzielnia celem umożliwienia rozliczenia wody, dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu winno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty zdania lokalu Spółdzielni.
2. Postanowienia o których mowa w ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie art. 14 i 15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym w art. 691 k.c. **W przypadku zbycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo z tytułu rozliczenia wody dotyczy nowego użytkownika, chyba że strony wskażą inny ustalony przez nich sposób uregulowania należności .**

III. Obowiązki Spółdzielni

§ 11.

Do obowiązku Spółdzielni należy:

- a) montaż i legalizacja wodomierzy, obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
- b) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
- c) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz poprzez odprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- d) obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania czynności o której mowa w § 12, przez użytkownika lokalu,
- e) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagałyby zerwania plomb,

- f) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i na stronie internetowej Janowskie Spółdzielni Mieszkaniowej
- g) zorganizowanie odczytów o których mowa w § 4 ust 2 oraz okresowego rozliczania wody.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 12.

1. Montaż, wymiana wodomierzy w lokalu jest wykonywana na jego koszt użytkownika.
2. Montaż wodomierzy musi być wykonany zgodnie z obowiązującymi normami i musi być tak zamontowany, aby umożliwić jego odczyt i wymianę.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 - 1) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
 - 2) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - 3) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 - 4) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji Spółdzielni,
 - 5) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych, ich konserwacji oraz odcięcia dopływu ciepłej wody, a także założenia wskaźników antymagnetycznych nie powodujących zakłócenia wodomierza,
 - 6) utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do niego urządzeń pomiarowych.

§ 13.

Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej ustalonej zgodnie z § 8 niniejszego regulaminu.

V. Kary umowne

§ 14.

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i inne nielegalne działania na wodomierzu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia, lub całej różnicy wskazań wodomierzy mieszkaniowych za dany okres rozliczeniowy. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę według zasad określonych w § 8 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VI. Postanowienia końcowe

§ 15.

Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych, ryczałtów ustalonych w § 8 i zużycia średniego, o którym mowa § 7, rozlicza się w równej proporcji pomiędzy wszystkie lokale w całej Spółdzielni bez względu na ilość zużytej danego budynku w każdym lokalu wody. Rozliczenie następuje w okresach półrocznych.

§ 16.

1. Opłata za zużycie ciepłej wody obejmuje koszty jej podgrzania łącznie z ceną za 1 m³ zimnej wody i ścieków i opłatą stałą za wodomierz główny liczoną od każdego lokalu. Koszt ten jest określany

i rozliczany przez Janowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

2. Co 6 miesięcy Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody przez poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu przez 2 okresy z rzędu użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody pod warunkiem, że w dniu sporządzenia odczytu wodomierz spełnia warunki, o których mowa w § 1 ust. 4 niniejszego regulaminu.

3. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres powyżej dwóch okresów rozliczeniowych, rozliczenie zaliczek nie przysługuje. Kwota należnych zaliczek jest równa zryczałtowanym kosztom wody za ten okres, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzania ścieków zostanie ustalona zgodnie z § 8 niniejszego regulaminu.

4. W przypadku nie wnoszenia opłat za lokal przez okres 3 miesięcy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nie uregulowania zapłaty, Spółdzielnia ma prawo odciąć dopływ ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu są zobowiązane udostępnić lokal aby umożliwić wykonanie uchwały Zarządu Spółdzielni w tym zakresie.

5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w którym mowa w ust. 4 Zarząd Spółdzielni wystąpi na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu.

§ 17.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzanie ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2021 z dnia 30.09.2021 roku.

§ 18.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.04.2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Paweł Jargiło

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Władysław Machulak