

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”

ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

## REGULAMIN

w sprawie zasad rozliczania  
kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”

Zatwierdzony uchwałą Nr 3/2024 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 24.01.2024 r.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§1**

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

### **§2**

Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

### **§3**

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się w szczególności:
  - a. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, usługi kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe, usługi transportowe, prace konserwatorów osiedlowych z narzutami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, rozliczanie ubytków wody i ścieków,

- sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, usługi instalacyjne, podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni,
- b. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami: płace pracowników z narzutami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe, badanie bilansu, prenumeraty, usługi informatyczne, obsługa prawna, inne koszty eksploatacyjne,
  - c. obowiązkowe przeglądy techniczne budynków: gazowe, elektryczne oraz kominiarskie,
  - d. koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów: energia elektryczna, obsługa techniczna, konserwacje bieżące, przeglądy UDT,
  - e. koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
  - f. koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - g. koszty wywozu nieczystości stałych,
  - h. koszty eksploatacji domofonów,
  - i. koszty pakietu podstawowego TV,
  - j. koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych,
  - k. odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
  - l. opłata za wodomierz budynekowy – zbiorczy.
4. Nie rozlicza się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na pomieszczenia ogólnego użytku jak np. pralnie, suszarnie itp., o ile nie zostały przekazane w użytkowanie na podstawie umowy najmu.

#### §4

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz

działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o postanowienia określone w §5.

3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

## §5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- jedna osoba w przypadku, gdy nikt nie został zgłoszony w lokalu.

## III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

### §6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zmiana opłat następuje w dacie przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu bez względu na tytuł prawny, do daty ustania tego prawa.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu albo właściciela, naliczenia opłat dokonuje się na podstawie dokumentu stanowiącego podstawę zmiany z dniem, z którym dana osoba stała się uprawniona do użytkowania lokalu.
6. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustaleniu opłat za wywóz nieczystości następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
7. W przypadku czasowej nieobecności w lokalu mieszkalnym potwierdzonej pisemnym oświadczeniem, opłata za wywóz nieczystości stałych nie będzie pobierana. Czasowa nieobecność nie zwalnia z pozostałych opłat naliczanych w oparciu o zapisy zawarte w §5 i powinna obejmować pełne miesiące kalendarzowe.

## §7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów GZM za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
3. Opłatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów ustala się wg stawki jednostkowej na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
4. Opłatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.
5. Opłatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na warunkach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania według podzielników kosztów oraz według powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
6. Opłatę za użytkowanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.
7. Opłatę za antenę zbiorczą radiowo-telewizyjną ustala się dla każdego lokalu w budynku wyposażonym w instalację AZART.

8. Oplatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej eksploatacji domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na 1 lokal.
9. Oplatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej utrzymania czystości na klatkach schodowych ustala się na 1 lokal.
10. Oplatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej przeglądów technicznych ustala się na 1 lokal.
11. Oplatę za użytkowanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się według stawki jednostkowej na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny Regulamin.
12. Oplatę za wymianę i legalizację wodomierzy po upływie ważności cechy legalizacyjnej ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu. Ustala się jednorazową opłatę wg ceny obowiązującej w chwili wymiany na podstawie faktury. Użytkownik dokonujący wymiany lub legalizacji we własnym zakresie musi dostosować typ wodomierza do obowiązującego w budynku systemu pomiarowego.

#### **IV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

##### **§ 8**

Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty GZM, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 1, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.

4. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust. 3, bez uwzględnienia zmniejszających te opłatę pożytków Spółdzielni.
5. Najemca Spółdzielni jest zobowiązany w opłacie miesięcznej pokrywać koszty GZM, w tym wносить odpis na fundusz remontowy bez uwzględniania zmniejszających tę opłatę pożytków Spółdzielni.
6. Osoby, które wskazały do kontaktów ze Spółdzielnią adres korespondencyjny inny niż adres lokalu w zasobach Spółdzielni wnoszą w każdym miesiącu opłatę za wysyłkę korespondencji w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

## **§ 9**

1. Najemcy garaży i lokali użytkowych wnoszą opłatę wg stawki ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemcy garaży i lokali użytkowych nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego oraz nie wnoszą opłat z tego tytułu.

## **V. USTALANIE INNYCH OPŁAT**

### **§ 10**

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.

### **§ 11**

Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

### **§ 12**

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

### **§ 13**

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia (w tym reklamy), pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

#### § 14

Za dzierżawę gruntu pobierana jest opłata zgodnie z umową.

#### § 15

Użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego wnosi za najem pomieszczeń opłatę zgodnie z umową.

### VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 16

Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### §17

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/2024 z dnia 24.01.2024 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 8/2021 z dnia 31.03.2021r.



## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

do regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale zarządzane przez SM "BARBARA" w Chorzowie.

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§1**

1. Rozliczenie za użytą wodę w poszczególnych budynkach pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią następuje na podstawie wskazań wodomierzy głównych zabudowanych w przyłączach wody. Wodomierze te są własnością dostawcy wody.
2. Przez cenę wody rozumie się sumę cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków według obowiązującej taryfy.
3. Różnice we wskazaniach wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych rozliczane będą raz do roku w I półroczu za poprzedni rok kalendarzowy.

### **ROZLICZANIE W OPARCIU O WSKAZANIA WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH**

#### **§2**

1. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowane są wodomierze rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu oraz posiadające:
  - a. ważną cechę legalizacyjną Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat, zarówno dla wodomierzy wody zimnej, jak i ciepłej,
  - b. nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
  - c. nienaruszoną nakładkę radiową.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody, rozpoczyna się od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zainstalowano i dokonano zaplombowania wodomierza przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
3. Odczyty dokonywane są co najmniej 2 razy w roku, rozliczenie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 maja oraz od 1 czerwca do 31 grudnia.  
W szczególnych przypadkach odczyty mogą być dokonywane w okresach kwartalnych lub w przypadku zmian ceny wody przez jej dostawcę.
4. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych mogą być dokonywane w następujący sposób:
  - a. radiowo – bez konieczności wejścia do lokalu – jeżeli na wodomierzu jest zamontowany i zaprogramowany moduł radiowy zintegrowany z wodomierzem, posiadający sprawną komunikację bezprzewodową z zewnętrznym urządzeniem przemysłowym,
  - b. bezpośrednio – przez pracownika Spółdzielni.
5. W przypadku nieskutecznego odczytu wodomierza według pkt. 4a, ze względu na brak skutecznej komunikacji modułu radiowego z urządzeniem przemysłowym do celów rozliczania dokonywany jest odczyt zgodnie z pkt. 4b.
6. W czasie przeprowadzania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do wodomierza w celu dokonania odczytu, za wyjątkiem lokali wyposażonych

- w elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym, z zastrzeżeniem sytuacji awaryjnych. Odnotowany w lokalu stan wodomierza użytkownik potwierdza własnoręcznym podpisem.
7. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się telefoniczne podanie do biura Spółdzielni stanu wodomierzy w lokalu.
  8. Spółdzielnia przysługuje prawo do okresowej kontroli stanu technicznego zamontowanych w lokalu wodomierzy i nakładek radiowych oraz dokonywanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie bez wcześniejszego powiadomienia.
  9. W przypadku, gdy podczas dokonywania odczytów zużycia wody lub kontroli instalacji wodnej w lokalu zostanie stwierdzone, że doszło do uszkodzenia plomb wodomierza, dokonano samowolnych przeróbek lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe mające wpływ na zafalszowanie pomiarów, Spółdzielnia niezwłocznie zastosuje rozliczenie ryczałtowe dla tego lokalu (określone w § 2 ust. 3), a ponadto obciąży lokatora kosztami wynikającymi z różnic we wskazaniach wodomierza zbiorczego i indywidualnych na danym węźle o ile takie wynikną za ostatni okres rozliczeniowy.
  10. Na pokrycie kosztów zużycia wody, użytkownik lokalu wnosi z góry miesięczne zaliczki podlegające rozliczeniu w okresie rozliczeniowym.
  11. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu oraz nie podania odczytu telefonicznie koszty zużycia wody dla celów rozliczeń pozostaną za ten okres wyliczone według średniego rocznego zużycia z okresu poprzedzającego rozliczenie.
  12. Wysokość zaliczek jest dla każdego lokalu ustalana indywidualnie na podstawie aktualnej ceny wody i ścieków oraz średniomiesięcznego zużycia.
  13. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza możliwość zmiany wysokości zaliczek na wniosek użytkownika lokalu.
  14. Różnica powstała w wyniku rozliczenia wpłaconych zaliczek i faktycznych kosztów zużycia wody rozliczana jest następująco:
    - a. nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych opłat,
    - b. niedopłatę należy uregulować w miesiącu, w którym nastąpi rozliczenie.
  15. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może wypłacić powstałą nadpłatę. W przypadku użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie z tytułu opłat za lokal nadpłatę zalicza się na poczet powstałego zadłużenia.
  16. Różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zadeklarowanego zużycia (tzw. ryczałtu) przez właścicieli/użytkowników lokali nieopomiarowanych pokrywają właściciele/użytkownicy lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób. Zatem w budynkach, w których nie wszystkie lokale wyposażone zostały w podwodomierze, mieszkańcy lokali opomiarowanych obciążani są za pobór wody i odprowadzanie ścieków wg odczytu podwodomierza. Mieszkańcy lokali nieopomiarowanych (lub posiadających podwodomierze bez legalizacji) obciążani są różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą podwodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.
  17. W przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wody różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych pokrywają wszyscy właściciele lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalu.
  18. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub modułu radiowego z przyczyn niezawinionych, zgłoszonego w spółdzielni przez użytkownika lokalu, podstawę

- rozliczenia kosztów zużycia wody za okres między ostatnim odczytem a wymianą wodomierza na nowy stanowiąc będzie średnioroczne zużycie wody w danym lokalu.
19. Opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków nie obejmuje kosztów jej podgrzewu. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody zimnej jest dokonywane zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SMB”.
  20. Indywidualny licznik wody instalowany jest na koszt użytkownika lokalu i stanowi jego własność.

## ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

### §3

1. Przez lokal nieopomiarowany rozumie się lokal:
  - a) bez wodomierzy indywidualnych,
  - b) z wodomierzami, z których przynajmniej jeden utracił ważność cechy legalizacyjnej,
  - c) z wodomierzami, w których uszkodzony został moduł radiowy,
  - d) z wodomierzami, w których przynajmniej w jednym uszkodzona została plomba założona przez Spółdzielnię,
  - e) z wodomierzami, przy których stwierdzono zamierzone działanie w celu zafalszowania wskazań wodomierza,
  - f) w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.
2. Wprowadza się ryczałt miesięczny dla lokali, o których mowa w ust. 1:
  - a) w wysokości **3 m<sup>3</sup>** / miesiąc na każdą osobę zamieszkałą w lokalu z tytułu dostarczanej wody ciepłej,
  - b) w wysokości **6 m<sup>3</sup>** / miesiąc na każdą osobę zamieszkałą w lokalu z tytułu dostarczanej wody zimnej wraz z odprowadzaniem ścieków,
  - c) w wysokości **3 m<sup>3</sup>** / miesiąc na każdą osobę zamieszkałą w lokalu z tytułu dostarczanej wody zimnej wraz z odprowadzaniem ścieków dla lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej nieposiadających urządzeń pomiarowych.

Dopuszcza się ryczałt miesięczny dla każdej z osób zamieszkujących w lokalu zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu.

W przypadku niezbilansowania się wodomierzy indywidualnych oraz ryczałtów w lokalach, o których mowa w ust. 1 z licznikiem głównym, różnice pokrywają użytkownicy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem stwierdzonych awarii, podczas których nastąpił wyciek wody pitnej.

Wprowadza się ryczałt miesięczny w przypadku niezamontowania lub braku zgody lokatora na wymianę wodomierza na wodomierz suchobieżny z modułem radiowym.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokator usiłował wpłynąć na pracę wodomierza czy modułu radiowego, powodując wadliwość wskazań odczytu wody, Spółdzielnia dokona wymiany wodomierza i modułu radiowego. Koszt wymiany ponosi lokator.
4. W przypadku, gdy w lokalu nieopomiarowanym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznej instalacji wodomierza.
5. Opłaty za wodę ustalone wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik lokalu wnosi w okresach miesięcznych.
6. Rozliczenie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy w lokalu, gdzie był naliczany ryczałt, następuje po zamontowaniu i oplombowaniu wodomierzy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaplombowano wodomierze.

## **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

### **§4**

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków należy:

1. Dokonanie odbioru wodomierza zainstalowanego we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
2. Zabezpieczenie zainstalowanego wodomierza plombą Spółdzielni i prowadzenie dla niego kartoteki/bazy danych.
3. Dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach podanych w §2 ust. 3 niniejszych zasad.
4. Rozliczenie wpłaconych zaliczek i dostarczenie użytkownikowi lokalu rozliczenia w terminie do 40 dni od daty odczytu wodomierzy.
5. Rozpatrzenie zgłoszonych reklamacji w terminie do 30 dni od ich złożenia.
6. W przypadku, gdy sprawa jest zawila dopuszcza się wydłużenie terminu rozpatrzenia reklamacji.
7. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków.
8. Powiadamianie użytkowników lokali, poprzez umieszczenie w euro skrzynce pisemnej informacji o upływie terminu ważności cechy legalizacyjnej Urzędu Miar zainstalowanych w lokalu wodomierzy.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU**

### **§5**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Zabudowania wodomierzy obsługujących wszystkie punkty poboru wody zimnej i ciepłej w lokalu w uzgodnieniu ze Spółdzielnią w celu dostosowania urządzeń pomiarowych do istniejącego systemu opomiarowania w danej nieruchomości. Niedopuszczalne jest zastawianie wodomierza meblami i trwale zabudowywanie.
2. Dbalości o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie eksploatacji.
3. Wymiany na własny koszt wodomierza lub modułu radiowego w przypadku: uszkodzenia i wskazania manipulacji na podstawie dokonanego odczytu, utraty ważności cechy legalizacyjnej, niewłaściwego wskazania zaistniałego po okresie gwarancji.
4. Umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowy wodomierza i modułu radiowego.
5. Udostępnienia lokalu w celu określonym w §2 ust. 3.
6. Terminowego wnoszenia ustalonych opłat.

## **REKLAMACJE WSKAZAŃ WODOMIERZY**

### **§6**

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu 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 wyrażenie zgody na dokonanie ekspertyzy wskazań wodomierza w celu sprawdzenia prawidłowości jego działania
3. Użytkownik ekspertyzę musi wykonać na własny koszt.

4. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest na koszt użytkownika lokalu nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§7**

1. W przypadku dokonania zbycia lub nabycia lokalu bez udziału Spółdzielni użytkownik opuszczający lokal jest rozliczany ze zużycia wody, pod warunkiem dostarczenia protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym muszą być podane stany końcowe zainstalowanych w mieszkaniu wodomierzy, w przeciwnym wypadku rozliczeniem obciążony zostanie nabywca lokalu.
2. Po złożeniu przez zarządcę nieruchomości wniosku do przedsiębiorstwa wodociągowego, użytkownik lokalu może zawrzeć z przedsiębiorstwem wodociągowym indywidualną umowę o dostawę wody i odprowadzenie ścieków na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów szczegółowych.
3. Przypadki nieuregulowane w niniejszym regulaminie będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.



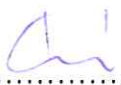
**Uchwała Nr 3/2024**

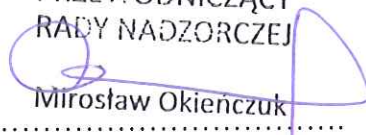
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” z dnia 24.01.2024r. w sprawie zmiany „Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązującymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” wraz z Załącznikiem nr 1 „Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków”**

Rada Nadzorcza na podstawie § 19 ustęp 2 Statutu uchwala:

1. Zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązującymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” oraz załącznika nr 1 do ww. Regulaminu
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2024r. z zastrzeżeniem, że obejmuje rozliczenie wodomierzy zbiorczych za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
3. Z dniem uchwalenia ww. Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin.
4. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do zamieszczenia przedmiotowego Regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwała została przyjęta 7. głosami „za” przy 0 głosach przeciwnych i 0 wstrzymujących się.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Opinia Prawna:

Projekt uchwały prawidłowy pod względem formalno-prawnym

Chorzów, dnia... 24.01.2024.

  
Klaudia Habińska  
radca prawny

