

SM „P”	Regulamin rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie ul. Komandosów 1	Numer Regulaminu 15/RN
		Strona/stron 1/7

REGULAMIN ROZLICZANIA POBORU WODY W LOKALACH MIESZKALNYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Gołębiowska	Mateusz Czapla

Rozdziały

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Techniczne warunki montażu i legalizacji wodomierzy.
- III. Zasady ogólne ewidencji i rozliczania kosztów wody.
- IV. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych na podstawie wskazań wodomierzy.
- V. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy, bez wodomierzy z odczytem zdalnym
- VI. Rozliczanie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych opomiarowanych
- VII. Reklamacje.
- VIII. Postanowienia końcowe.

I. Postanowienia ogólne

1. **Regulamin** dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Podwawelska” wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną.
2. **Przez użyte w niniejszym Regulaminie definicje należy rozumieć:**
3. **Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym. W zależności od instalacji w nieruchomości budynkowej znajduje się jeden lub kilka wodomierzy głównych.
4. **Wodomierz z odczytem radiowym** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, wyposażony w urządzenie umożliwiające Spółdzielni zdalny odczyt ilości pobranej wody.
5. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
6. **Lokal mieszkalny**- trwale wydzielony fragment nieruchomości- budynku mieszkalnego, służący do zaspokojenia potrzeb bytowych osób zamieszkałych.
7. **Lokal o innym przeznaczeniu** – trwale wydzielony fragment budynku mieszkalnego, nie będący lokalem mieszkalnym.
8. **Lokal opomiarowany** to lokal, w którym na każdym odgałęzianiu od pionu zamontowane są wodomierze z ważną cechą legalizacyjną.
W nieruchomościach z zakończonym programem zamontowaną instalacją C.W.U. - **lokal opomiarowany** to lokal, w którym na każdym odgałęzianiu od pionu zamontowane są przez Spółdzielnię określonego rodzaju wodomierze z odczytem radiowym oraz ważną cechą legalizacyjną.
9. **Lokal nieopomiarowany** to lokal:
 - bez wodomierzy,
 - z wodomierzami bez ważnej legalizacji,
 - z niewłaściwą ilością wodomierzy w stosunku do ilości odgałęzień od pionów
 - z wodomierzami bez odpowiedniej nakładki radiowej dotyczy budynków w których zakończono realizację programu ciepłej wody użytkowej.

10. (budynki w których Spółdzielnia instalowała wodomierze z funduszu remontowego)**Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo, spółdzielcze własnościowe prawo oraz prawo odrębnej własności lokalu, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
11. **Powierzchnią użytkową lokalu** mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, wc itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, balkonów i piwnic.
12. **Koszt zakupu wody** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży, jakie wnosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy na podstawie faktur za pobraną wodę, wystawionych na podstawie wskazań wodomierza głównego.
13. **Koszty zakupu ciepła** na podgrzanie wody – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży, jakie wnosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy na podstawie wystawionych faktur.
14. **Woda gospodarcza** – woda używana do celów gospodarczych, której pobór następuje w danej nieruchomości poza lokalami mieszkalnymi, rozliczana zgodnie z opomiarowaniem, zaś w przypadku braku opomiarowania stanowiąca 5% zużycia wskazań wodomierza głównego.

Dla **ciepłej wody** koszty dzielą się na **stałe i zmienne** płacone przez cały rok:

- a) miesięczna opłata za zamówioną moc cieplną (opłata stała za Megawaty)
- b) miesięczna opłata za przesył mocy cieplnej (opłata stała za Megawaty)
- c) miesięczna opłata za dostarczone ciepło (opłata zmienna za Gigadzule)
- d) miesięczna opłata za przesył dostarczonej energii cieplnej – (opłata zmienna za Gigadzule)

15. **Jednostkami miary** stosowanymi do rozliczania poboru wody są:

a.) na potrzeby dostawy **zimnej wody** są:

- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego -1 m²- dla lokali nieopomiarowanych,
- 1 m³ – dla lokali opomiarowanych

b.) na potrzeby dostawy **ciepłej wody**:

- 1 m³ – dla lokali opomiarowanych – opłata zmienna.
- 1 m² – powierzchni użytkowej – dla lokali opomiarowanych – opłata stała.

c.) dla lokali **nieopomiarowanych** przyjmuje się opłatę w wysokości ryczałtu ustalonego na - 1 m² – powierzchni użytkowej lokalu

16. **Ryczałt normy zużycia wody** – to ilość zużytej wody przypadającej na powierzchnię użytkową danego lokalu ustalona na podstawie średniego półrocznego zużycia wody.
17. **Nielegalny pobór wody w lokalu opomiarowanym** to pobór wody z pominięciem wodomierza, uszkodzonym urządzeniem pomiarowym, urządzeniem pomiarowym

nie posiadającym odczytu radiowego instalowanego przez SM Podwawelską (dotyczy budynków w których zakończono instalację C.W.U) lub z innych przyczyn uniemożliwiających pomiar zużycia wody w lokalu mieszkalnym.

18. **Okres legalizacji** dla wodomierzy montowanych po raz pierwszy wynosi 5 lat, za legalizację od momentu zainstalowania urządzenia radiowego przez SM Podwawelską odpowiada Spółdzielnia.

19. **Jeden miesiąc** = 30 dni

II. Techniczne warunki montażu i legalizacji wodomierzy

1. Od dnia 1 stycznia 2023 roku Spółdzielnia instaluje wodomierz lub wodomierze do pomiaru zużycia wody z odczytem radiowym sukcesywnie w każdym lokalu.

2. Obowiązkiem użytkownika lokalu mieszkalnego jest :

a) zgłoszenie się do Spółdzielni w celu założenia w jego lokalu przez Spółdzielnię wodomierzy z nakładką radiową wymaganą przez Spółdzielnię.

b) Od dnia zakończenia programu instalacji ciepłej wody użytkowej na danym budynku/nieruchomości a tym samym zakończenia, instalacji opomiarowania lokali przez SM Podwawelską w wodomierze z odczytem zdalnym lokal opomiarowany to lokal posiadający możliwość zdalnego odczytu wody zgodnego z aplikacją odczytową Spółdzielni.

3. Nie zamontowanie przez SM Podwawelska wodomierza z odczytem radiowym zgodnym z aplikacją odczytową posiadaną przez SM Podwawelska w terminie wskazanym przez spółdzielnię tj. do zakończenia prac związanych z CWU na danej nieruchomości spowoduje przejście na ryczałtowy system rozliczania wody w danym lokalu.

Od 2026 roku obowiązywać będą tylko odczyty radiowe, zdalne wykonywane przez pracownika Spółdzielni, lub firmą działającą na zlecenie Spółdzielni.

III. Zasady ogólne ewidencji i rozliczania kosztów

1. **Koszty opłat abonamentowych za wodomierz główny**, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.

2. **Ewentualne Koszty wykonania odczytów urządzeń pomiarowych**, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.

3. W przypadku gdy **zmiana ceny wody** następuje w ciągu sześciomiesięcznego okresu rozliczeniowego, koszty zakupu wody rozliczone będą proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania konkretnej ceny wody.

IV. Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych na podstawie wskazań wodomierzy,

1. Koszty zużycia wody rozlicza się dla każdego budynku oddzielnie. Podstawa do ustalenia kosztów zużycia wody jest suma wskazań wodomierzy głównych lub wodomierza głównego w danym okresie i ceny 1 m³ wody.
2. Ilość zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu ustalana jest na podstawie odczytów wodomierzy. Odczytów wskazań wodomierzy oraz rozliczenia dokonuje się dwa razy w roku na koniec czerwca i grudnia każdego roku.
3. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są drogą radiową lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
4. Zarząd Spółdzielni może dokonać kontroli odczytów wodomierzy i prawidłowości założonych plomb poza wyznaczonymi datami odczytów.
5. Odczyty wodomierzy dokonuje się z dokładnością dla jednego metra sześciennego.
6. Po dokonanych odczytach ustala się ilość zużytej wody, którą przemnożona przez cenę 1 m³ wody i ścieków, daje wartość zużytej wody. Po uwzględnieniu przedpłaty w rozliczeniu występuje nadpłata lub niedopłata.
7. Ustalona w rozliczeniu nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych lub na żądanie użytkownika zwracana jest w ciągu 14 dni, na wskazany rachunek bankowy, natomiast niedopłatę użytkownik winien uregulować zgodnie z terminem płatności (do 15-go następnego miesiąca). W wyjątkowych przypadkach, na uzasadniony wniosek użytkownika, Zarząd może podjąć uchwałę o rozłożeniu na raty występującej niedopłaty.
8. W przypadku opomiarowania wszystkich lokali w budynku różnica między sumą wskazań wodomierzy głównych lub wodomierza głównego i odjęciu wody gospodarczej a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody w danym lokalu.
9. W przypadku opomiarowania części lokali w budynku mieszkalnym ryczałtową normę zużycia wody ustala się w następujący sposób: od wskazań sumy wodomierzy głównych lub wodomierza głównego odejmuje się sumę ilości zużytej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych oraz wodę gospodarczą. Pozostałą wartość dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali nieopomiarowanych w danym budynku.
10. Wysokość przedpłaty ustalana jest na dany okres rozliczeniowy na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie z wyjątkiem – w nowo oddanych do użytkowania budynkach, oraz w budynkach z nowo zamontowaną instalacją C.W.U. w pierwszym

okresie rozliczeniowym, użytkownicy wnoszą przedpłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

11. W celu ustalenia miesięcznej normy zużycia wody na dany lokal, odczytana ilość zużytej wody jest dzielona przez ilość dni w danym okresie rozliczeniowym.
12. W celu ustalenia przedpłaty na następny okres rozliczeniowy należy miesięczną normę zużycia wody przemnożyć przez cenę 1 m³.
13. W przypadku uszkodzenia wodomierza użytkownik obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zgłoszenia tego faktu do Działu Technicznego Spółdzielni i po odczycie dokonanym przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię jest on wymieniany na sprawny wodomierz z odczytem radiowym. Nie zgłoszenie uszkodzenia wodomierza, lub jego wadliwego działania skutkuje rozliczeniem mieszkania jak lokalu nieopomiarowanego
14. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zapewnienie dostępu dla przeprowadzenia przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię odczytu wskazań urządzenia pomiarowego lub jego kontroli.
15. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytania wskazań wodomierza i nie udostępnienia lokalu do odczytania wskazań wodomierza(y) rozliczenie za miniony okres nastąpi poprzez przyjęcie średniego zużycia wody z okresu ostatnich 12 miesięcy.
16. W przypadku budynków z wykonaną instalacją C.W.U brak zamontowanego przez SM Podwawelska wodomierza z odczytem radiowym skutkuje rozliczeniem mieszkania jak lokalu nieopomiarowanego
17. Nie udostępnienie lokalu do kolejnego odczytu i brak możliwości uzyskania danych odczytowych (drogą radiową) o których mowa w dziale IV p.3 spowoduje rozliczenie mieszkania jak lokalu nieopomiarowanego.
18. W przypadku gdy zostaną stwierdzone uszkodzenia mechaniczne wodomierza, ślady manipulacji przy nim, zerwania plomb, lokal nie zostanie rozliczony a w następnym okresie będzie traktowany jako lokal nieopomiarowany.
19. Za nielegalny pobór wody uważa się:
 - a. pobór wody przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza
 - b. pobór wody w wyniku dokonania uszkodzenia licznika powodującego jego nieprawidłowe działanie,
 - c. uszkodzenie obudowy wodomierza oraz samowolną manipulację przy wodomierzu,
 - d. zerwanie lub naruszenie (uszkodzenie) plomb- również tych założonych przez Spółdzielnię – na jakiegokolwiek części układu pomiarowego,
 - e. zerwanie lub naruszenie (uszkodzenie) plomb legalizacyjnych złożonych przez główny Urząd Miar.
 - f. każde uszkodzenie wodomierza powodujące jego wadliwe działanie

20. Jeżeli użytkownik pomimo powiadomienia przez Spółdzielnię, nie umożliwi dostępu do wodomierza, w celu skontrolowania go lub wymiany na nowy, lokal będzie rozliczony tak jak nieopomiarowany.
21. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia zaliczki dokonuje się w stosunku do aktualnego użytkownika lokalu a nabywca rozlicza się ze zbywcą we własnym zakresie.
22. O przypadkach nie ujętych w niniejszym regulaminie oraz w wyjątkowych sytuacjach, o sposobie rozliczenia wody decyduje Zarząd Spółdzielni.

V Zasady rozliczania zużycia wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy.

1. Lokale mieszkalne nie wyposażone w wodomierze do pomiaru zużycia wody rozliczane są ryczałtowo ($\text{m}^3 / 1\text{m}^2$ powierzchni użytkowej lokalu).
2. Ryczałtową normę zużycia wody w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala Zarząd Spółdzielni w okresach półrocznych na podstawie średniego zużycia w danej nieruchomości w lokalach nieopomiarowanych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Koszt wody dla danego lokalu wyliczany jest jako iloczyn ryczałtowej normy zużycia wody, ceny jednostkowej 1 m^3 wody określonej w cenniku dostawcy (MPWiK) i liczby metrów powierzchni użytkowej lokalu.
4. Opłata za wodę stanowi element opłat za mieszkanie wnoszonych do 15-go dnia każdego miesiąca.

VI Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych opomiarowanych.

1. Okresem rozliczeniowym energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody jest cykl półroczny.
2. Całkowity koszt przygotowania c.w.u. ustala się, jako iloczyn ciepła GJ zużytego na podgrzanie wody i ceny jednostkowej ciepła .
3. Koszty wytworzenia ciepłej wody dla danej nieruchomości oblicza się:
 - a) wg. **Kosztów stałych c.w.u.** – wyliczonych na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej
 - b) wg. **Kosztów zmiennych c.w.u.** – wyliczonych na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej

Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów stałych powstanie różnica między poniesionymi kosztami przez Spółdzielnię a zaliczkami wniesionymi przez użytkowników, różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu opłat na następny okres rozliczeniowy. Różnicę przy rozliczeniu kosztów zmiennych użytkownik otrzymuje jako nadpłatę lub niedopłatę z rozliczenia

4. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za pobór ciepłej wody użytkowej w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
5. Dla mieszkań z niesprawnymi wodomierzami (np. błędy w pracy wodomierza) ustala się ryczałt stanowiący iloczyn średniego zużycia ilości energii cieplnej w budynku

przypadającej na podgrzanie 1 m³ wody i ilości zużytej ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym lokalu. Naliczona opłata obowiązuje do końca danego okresu rozliczeniowego.

6. W przypadku, gdy zostaną stwierdzone uszkodzenia mechaniczne wodomierza, ślady manipulacji przy nim, zerwanie plomb, brak legalizacji, lokal ten traktuje się jako nieopomiarowany. Rozliczenie ciepłej wody użytkowej dla powyższego lokalu będzie następowało według zasad określonych w pkt V. Dodatkowo właściciel lokalu może zostać obciążony kosztami naprawy i wymiany licznika
7. Koszty dostaw ciepła na podgrzewanie wody są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia zaliczki dokonuje się w stosunku do aktualnego użytkownika, a nabywca rozlicza się ze zbywcą we własnym zakresie

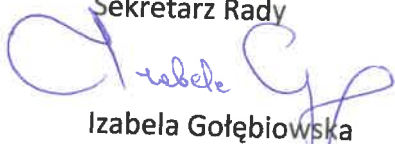
VI . Reklamacje.

1. Użytkownik może wnieść reklamację dotyczącą wysokości rozliczenia kosztów wody zimnej i ciepłej oraz ustalonej normy miesięcznego zużycia wody w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania.
2. Reklamacje rozpatrywane są w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia reklamacji.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza na koniec danego okresu rozliczeniowego, dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierza i stosowanej korekty rozliczenia.

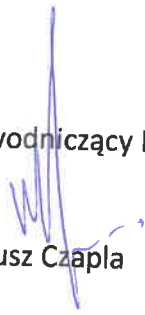
VII . Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Podwawelska” na posiedzeniu w dniu 25.11.2025r. uchwałą nr 59/2025.
1. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Podwawelska” uchwałą nr 9/2024 z dnia 26.03.2024 r.

Sekretarz Rady


Izabela Gołębiowska

Przewodniczący Rady


Mateusz Czapla