



Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej
nr 19/24 z dn. 12.06.2024 r.

REGULAMIN

montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Dział I

Zasady montażu po raz pierwszy wodomierzy indywidualnych służących rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach (mieszkalnych, użytkowych, pralniach, suszarniach, pomieszczeniach ogólnego użytku, technicznych) oraz wymiany wodomierzy istniejących po upływie okresu ich legalizacji

1. Montażu wodomierzy po raz pierwszy w lokalu oraz wymiany wodomierzy po upływie okresu legalizacji, które podlegają prawnej kontroli metrologicznej w formie zatwierdzenia typu oraz legalizacji pierwotnej, może dokonać wyłącznie Spółdzielnia bądź firma wykonująca usługę na zlecenie Spółdzielni. Osoby wykonujące powyższe prace na zlecenie Spółdzielni muszą mieć imienne upoważnienie wydane przez Spółdzielnię.
2. Wodomierze przeznaczone do montażu, których wskazania są podstawą do rozliczeń, powinny mieć ważną i nienaruszoną cechę legalizacyjną. Jeżeli użytkowane w budynku wodomierze indywidualne utracą ważność cechy legalizacyjnej, będą one pełniły funkcję podzielników kosztów. Ich wskazania będą podstawą do rozdziału kosztów wynikających z faktur dostawcy wody na poszczególnych użytkowników lokali. W przypadku nie wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na taki sposób rozliczenia, jego mieszkanie będzie traktowane, jak mieszkanie nieopomiarowane.
3. Wszystkie punkty czerpalne w budynku muszą być opomiarowane tym samym typem wodomierza, który musi być usytuowany (w miarę możliwości) w położeniu poziomym, z liczydłem skierowanym ku górze. Zakłada się, że podstawowym wodomierzem indywidualnym będzie wodomierz o przepływie $Q_n = 1,0\text{m}^3/\text{h}$, przystosowany do montażu nakładki umożliwiającej radiowy system odczytu danych.
4. Typowanie budynków do wymiany wodomierzy, którym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych upłynął okres ważności legalizacji, następuje po przedstawieniu Zarządowi Spółdzielni rocznej analizy zużycia wody w po-

szczególnych budynkach. W pierwszej kolejności Spółdzielnia dokonuje wymiany w budynkach, gdzie roczna ilość wody niezbilansowanej w budynku przekracza 10% zużycia wykazywanego przez wodomierz główny.

5. W wypadku wytypowania przez Zarząd OSM do wymiany istniejących wodomierzy (zwykłych) na wodomierze z nakładkami radiowymi umożliwiającymi zdalny odczyt danych, wymianie podlegają wszystkie wodomierze w budynku bez względu na okres ważności ich legalizacji. Do decyzji Zarządu należy wybór klasy metrologicznej „R” wymienianych wodomierzy.
6. Wodomierze zdemontowane, których okres ważności legalizacji jest dłuższy niż 12 miesięcy powinny być przyjęte na stan przez Administrację Spółdzielni i zagospodarowywane w sytuacjach wymagających czasowego opomiarowania zużycia wody (do czasu upływu okresu ważności ich legalizacji).
7. Podczas montażu wodomierzy należy zachować obowiązujące odcinki przewodu przed i za wodomierzem, wykonane współosiowo jako odcinki proste, których długość powinna być nie mniejsza niż, 5 średnic przewodu przed wodomierzem oraz 3 średnic przewodu za wodomierzem.
8. Połączenie wodomierza z instalacją powinno być wykonane z wykorzystaniem łączników będących na wyposażeniu dodatkowym wodomierza przystosowanych do oplombowania oraz powinno mieć co najmniej jeden, sprawny technicznie odcinający zawór kulowy, umieszczony przed wodomierzem.
9. Nie dopuszcza się możliwości wykonania połączenia wodomierza z instalacją z wykorzystaniem innych przyłączy, obejść wodomierzy.
10. Pierwszy montaż i wymiana wodomierzy oraz ich odbiór techniczny będzie przeprowadzony zgodnie z „Instrukcją eksploatacji wodomierza” i „W warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690), Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków, Rozdział 1. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody.
11. Spółdzielnia tworzy dodatkowy odpis na fundusz remontowy obciążający użytkowników lokali (mieszkalnych, użytkowych), w których następuje montaż wodomierzy po raz pierwszy, bądź następuje ich wymiana. Wysokość stawki dodatkowego odpisu zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, a jego naliczenie stanowi odrębną pozycję w opłatach za użytkowanie lokalu pod nazwą „wymiana wodomierzy – legalizacja”. Wysokość miesięcznej stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z tytułu wymiany wodomierzy nie może być wyższa niż wynika to z poniesionych kosztów, tj. cena wodomierza podzielona na 60 miesięcy (okres ważności legalizacji: 5 lat) plus cena nakładki podzielona na 120 miesięcy (trwałość baterii: 10 lat).
12. Podstawą do ustalenia wysokości ww. obciążenia jest cena nowego wodomierza (wraz z nakładką umożliwiającą elektroniczny odczyt danych), uwzględniająca zdanie wodomierza starego, wynegocjowana z dostawcą,

który wcześniej w przetargu przedstawił najkorzystniejszą ofertę dostawy + koszt montażu.

13. Koszt dostawy i montażu wodomierzy przewidzianych do wymiany będzie ustalony do 31 marca każdego roku, w którym nastąpi wymiana, decyzją Zarządu Spółdzielni, a będzie wynikał z:
 - wysokości kosztów poniesionych w poprzednim roku,
 - wyników ostatniego przetargu ofertowego na dostawę i montaż wodomierzy,
 - zawartych umów z dostawcami i złożonych przez nich aktualnych ofert.
14. Koszty związane z montażem bądź wymianą wodomierza określonego w pkt. 1 i 2 obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości.
15. Przystępując do wymiany wodomierzy w lokalach należy:
 - a) z 14-dniowym wyprzedzeniem poinformować mieszkańców o planowanych terminach (I termin i II termin) wymiany wodomierzy poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń i drzwiach wejściowych do budynku;
 - b) w wypadku nieobecności użytkownika lokalu w I i II terminie wymiany, firma dokonująca wymiany wodomierzy na zlecenie Spółdzielni pozostawia w skrzynce pocztowej lokalu informację podając nr telefonu kontaktowego wyznaczając termin 3 dni w celu umówienia indywidualnego terminu wymiany wodomierzy;
 - c) po bezskutecznym wyczerpaniu możliwości opisanych w ppkt. a i b firma dokonująca wymiany wodomierzy powiadomi Spółdzielnię, która wystosuje do użytkownika lokalu pismo wraz z niniejszym Regulaminem. Pismo zostanie wysłane pocztą za ZPO. W wypadku zwrotu nieodebranego pisma, zostanie ono wysłane listem zwykłym. Po upływie 3 dni od chwili wysłania listem zwykłym, pismo zostanie uznane za skutecznie doręczone;
 - d) po upływie terminu podanego w piśmie o którym mowa w ppkt. c, Spółdzielnia zastosuje zapis pkt. 20 Dział I niniejszego Regulaminu;
 - e) do użytkownika lokalu, w którym z przyczyn nie zależnych od Spółdzielni nie wymieniono wodomierzy, zostanie wysłana pocztą za ZPO informacja o zwiększonych opłatach za mieszkanie z tytułu kosztów ciepłej i zimnej wody;
 - f) do użytkownika lokalu, w którym z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie wymieniono wodomierzy, wraz z rozliczeniami wody będzie wysyłana informacja o obowiązku wymiany wodomierzy.
16. Oplombowanie i przyjęcie do rozliczania przez Spółdzielnię wodomierza potwierdzone jest spisaniem stosownego protokołu.
17. Zamontowanie wodomierzy i przyjęcie do rozliczania przez Spółdzielnię nie upoważnia lokatora do samowolnych korekt opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych na poczet wody ciepłej i zimnej użytkownik lokalu zostanie poinformowany odrębnym piśmie.

18. Każdorazowe uszkodzenie wodomierza, cechy legalizacyjnej, plomby, czujnika oddziaływania na wodomierz zewnętrznego pola magnetycznego bądź nakładki radiowej do zdalnego odczytu należy niezwłocznie zgłosić do Administracji Osiedla.
19. W wypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wskazań zużycia wodomierza w danym lokalu, Administracja przy udziale dostawcy wodomierza dokona okresowej, kontrolnej wymiany wodomierza na koszt Spółdzielni z użyciem wodomierza o przepływie $Q_n = 1,0\text{m}^3/\text{h}$, przystosowanego do montażu nakładki umożliwiającej radiowy system odczytu, posiadającego ważną i nienaruszoną cechę legalizacji.
20. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu do wymiany wodomierzy niesprawnych technicznie, bądź którym upłynął okres ważności legalizacji, użytkowany przez niego lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany.

Dział II

Zasady dokonywania odczytów wodomierzy (głównych w budynku, w węźle cieplnym oraz wodomierzy indywidualnych)

1. Odczyty wodomierzy głównych w budynku, węźle cieplnym oraz wodomierzy indywidualnych dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Odczyty dokonywane są według ustalonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu, który uwzględnia kolejność następujących czynności:
 - a) odczytu wodomierza głównego dokonują przedstawiciel PWiK Sp. z o.o. oraz przedstawiciel OSM lub osoby upoważnione z wykorzystaniem systemu zdalnego odczytu;
 - b) odczytu wodomierza głównego dokonuje przedstawiciel OSM w dniu odczytów wodomierzy indywidualnych;
 - c) odczytu wodomierzy indywidualnych dokonują przedstawiciele OSM bądź firmy na zlecenie OSM z wykorzystaniem systemu zdalnego odczytu;
 - d) ponownego odczytu wodomierza głównego – dokonuje przedstawiciel OSM (nie dotyczy budynków, w których wszystkie punkty czerpalne wyposażone są w wodomierze z nakładką radiową do zdalnego odczytu).
3. Dokonanie powyższych odczytów należy zsynchronizować z datą odczytu wodomierza zimnej wody do podgrzania zamontowanego w węźle cieplnym, dokonywanego przez przedstawicieli MPEC Sp. z o.o. i OSM lub z wykorzystaniem systemu zdalnego odczytu.
4. Administracja Spółdzielni ma obowiązek poinformowania użytkowników lokali o dwóch terminach (data i godzina) odczytów wodomierzy poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń i drzwiach wejściowych do budynku, nie później niż 3 dni przed pierwszym odczytem w danym budynku (nie dotyczy budynków, w których wszystkie punkty czerpalne wyposażone są w wodomierze z nakładką radiową do zdalnego odczytu).

Dział III

Zasady rozliczania kosztów oraz ustalania zaliczkowych opłat za pobraną wodę i odprowadzanie ścieków

1. Lokale opomiarowane:
 - a) rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w okresach kwartalnych w oparciu o odczyty wodomierzy dokonywanych przez upoważnionych przedstawicieli Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jeżeli wszystkie lokale są opomiarowane, różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym w budynku i węźle cieplnym, z którego zasilany jest dany budynek w wodę zimną do podgrzania, a wodomierzami indywidualnymi, rozkłada się proporcjonalnie pomiędzy wszystkich odbiorców wody wg zużycia wykazanego przez wodomierze indywidualne w lokalu;
 - b) zaliczkowe opłaty ustalane są w oparciu o indywidualne zużycia wykazane na wodomierzach indywidualnych w danym lokalu. W przypadku występowania znacznej różnicy w wyniku okresowych rozliczeń (nadpłata/niedopłata) zmiany zaliczek mogą być dokonywane indywidualnie raz w roku na wniosek lokatora lub w oparciu o przeprowadzone przez Spółdzielnię analizy zużycia wody z ostatnich 12 miesięcy, zatwierdzone decyzją Zarządu.
 - c) po zamontowaniu po raz pierwszy wodomierzy indywidualnych, pierwsze naliczenie zaliczkowych opłat za wodę ustala się w wysokości:
 - budynki z instalacją ciepłej wody dostarczanej centralnie:
 - woda do podgrzania: 1,50 m³/osobę miesięcznie,
 - woda zimna: 2,50 m³/osobę miesięcznie;
 - budynki bez instalacji ciepłej wody dostarczanej centralnie:
 - woda zimna: 4,00 m³/osobę miesięcznie.
 - d) w budynkach, w których likwidowane są piecyki gazowe i budowana jest instalacja ciepłej wody dostarczanej z węzła cieplnego, zaliczki na zużycie wody (z.w. i c.w.) ustala się w oparciu o zużycie w mieszkaniu za ostatnich 12 miesięcy i przyjmuje się odpowiednio:
 - koszty z.w. – 2/3 średniego rocznego zużycia wody w przeliczeniu na ilość m³/mieszkanie miesięcznie
 - koszty c.w. (zużycie wody oraz podgrzanie wody) – 1/3 średniego zużycia wody w przeliczeniu na ilość m³/mieszkanie miesięcznie.
2. Budynek – część lokali nie opomiarowanych:
 - a) rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na lokale następuje co kwartał na podstawie odczytu licznika głównego budynku; różnicą wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach obciąża się lokale nie opomiarowane proporcjonalnie do liczby osób w tych lokalach, ale nie mniej niż:
 - w budynkach z centralną instalacją ciepłej i zimnej wody: zimna woda i ścieki – 9,00 m³/osobę miesięcznie, ciepła woda i ścieki – 6,00 m³/osobę miesięcznie,
 - w budynkach z instalacją tylko zimnej wody: woda i ścieki – 15,00 m³/osobę miesięcznie.

- b) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze miesięczne zaliczkowe opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków ustala się następująco:
- w budynkach z centralną instalacją ciepłej i zimnej wody: zimna woda i ścieki – 9,00 m³/osobę miesięcznie, ciepła woda i ścieki – 6,00 m³/osobę miesięcznie;
 - w budynkach z instalacją tylko zimnej wody – woda i ścieki: 15,00 m³/osobę miesięcznie.
3. W wypadku braku jednego, w danym okresie rozliczeniowym, odczytu wodomierza, do rozliczenia przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego (nie dotyczy budynków, w których wszystkie punkty czerpalne wyposażone są w wodomierze z nakładką radiową do zdalnego odczytu).
4. W wypadku kolejnego (co najmniej dwukrotnego) braku odczytu wodomierza w lokalu (umyślne uniemożliwienie dokonania odczytu przez przedstawiciela OSM) obciążenie za dany okres rozliczeniowy będzie dokonane jak w lokalu nie opomiarowanym. Po udostępnieniu lokalu zostanie dokonany odczyt wodomierzy, a całkowite rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków zostanie dokonane w następnym okresie rozliczeniowym (nie dotyczy budynków, w których wszystkie punkty czerpalne wyposażone są w wodomierze z nakładką radiową do zdalnego odczytu).
5. Stwierdzenie przez Spółdzielnię:
- a) uszkodzenia przez użytkownika lokalu wodomierza, cechy legalizacyjnej, plomby, czujnika oddziaływania na wodomierz zewnętrznego pola magnetycznego bądź uszkodzenie lub zdjęcie nakładki radiowej do zdalnego odczytu danych z wodomierza – stanowić będzie podstawę do obciążania użytkownika lokalu kosztami za:
- zużytą wodę i odprowadzanie ścieków jak w lokalu nie opomiarowanym, licząc od ostatniego odczytu wodomierza przed stwierdzeniem nieprawidłowości do chwili przywrócenia sprawności wodomierza
 - przywrócenie stanu pierwotnego zestawu wodomierzowego (tj. wodomierza, cechy legalizacyjnej, plomby, nakładki radiowej do zdalnego odczytu danych) lub jego części;
- b) nieuszczelności na armaturze (baterie łazienkowe i kuchenne oraz w.c.) skutkuje sporządzeniem protokołu (załącznik do Regulaminu), podpisanego przez użytkownika lokalu, w którym to użytkownik zobowiązuje się do usunięcia stwierdzonej usterki na własny koszt w terminie 7 dni. Nie usunięcie przecieków stanowić będzie podstawę do wymiany istniejącego wodomierza na wodomierz klasy C. Jeżeli użytkownik lokalu nie umożliwi wymiany wodomierza to zostanie on obciążony ilością wody i ścieków jak za lokal nie opomiarowany za okres od stwierdzenia nieprawidłowości do momentu jej usunięcia. Rozliczeniowa ilość wody w danym okresie rozliczeniowym ustalona będzie wg formuły: (wskazanie licznika w momencie stwierdzenia nieprawidłowości – wskazanie licznika na początku okresu rozliczeniowego) + (przypadająca w okresie rozliczeniowym ilość wody zimnej i ciepłej jak za lokal nie opomiarowany / 90 dni) x (liczba dni istnienia nieprawidłowości) + (wskazanie licznika na koniec okresu rozliczeniowego – wskazanie licznika po usunięciu nieprawidłowości);

- c) po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia nieprawidłowości, o których mowa w ppkt. a i b, zostanie dokonany odczyt wodomierzy będący podstawą do przywrócenia rozliczania kosztów wody i ścieków według odczytów wodomierzy.
6. Całość rozliczeń dokonywana jest na podstawie obowiązujących taryf opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.
 7. Wysokość opłat stałych (odczyt wodomierzy i koszty rozliczenia) ustalane są przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą OSM. Opłaty te uwzględniane są przy rozliczeniu za wodę dokonywanym przez OSM.
 8. Opłaty abonamentowe (stałe) wynikające z taryfy PWiK Sp. z o.o. rozliczane są w zł/lokal i uwzględniane przy rozliczeniu za wodę dokonywanym przez Spółdzielnię.
 9. W razie stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni nieprawidłowości wskazań wodomierza w lokalu z winy użytkowników tego lokalu (użycie magnesu, zerwane cechy legalizacji, plomby itp.) użytkownicy tego lokalu zostaną obciążeni kosztami wody i ścieków jak w lokalu nieopomiarowanym zgodnie z pkt. 2 ppkt. a Dział III.
 10. W wypadku wystąpienia znacznych różnic (w danym okresie rozliczeniowym) w zużyciu wody w budynkach, Zarząd może podjąć decyzję o ograniczeniu wysokości kosztów ujętych do rozliczenia okresowego. Decyzja taka może dotyczyć tych budynków, gdzie istnieje podejrzenie błędnych wskazań wodomierzy. Pełne rozliczenie kosztów zostanie dokonane w późniejszym terminie, ale nie dłuższym niż za okres 12 miesięcy. Zarząd może podjąć decyzję o ujęciu pozostałej (nie rozliczonej) różnicy w koszty eksploatacji danego budynku.
 11. Na wniosek większości użytkowników lokali w danej nieruchomości Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na rozliczenie różnicy pomiędzy kosztami zakupu wody według wskazań wodomierza głównego, a sumą kosztów wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych według zasad obowiązujących przy ustalaniu kosztów eksploatacji tej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
 12. W uzasadnionych ekonomicznie sytuacjach Zarząd może ustalić inny okres rozliczeniowy dla danego budynku – półroczny lub roczny.
 13. Na wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość wglądu do rozliczenia rocznego kosztów niebilansującej się wody w budynku, w którym posiada lokal.
 14. Nadwyżka wniesionych opłat zaliczkowych na wodę i odprowadzenie ścieków ponad należność z tytułu rzeczywistych kosztów wynikających z rozliczenia wody zimnej i ciepłej wraz ze ściekami, zostanie zaliczona na poczet opłat za użytkowanie lokalu (bez odsetek z tytułu nadpłaty), natomiast niedopłatę należy uiścić przy bieżącej opłacie za użytkowanie lokalu. Od niewpłaconych w terminie niedopłat wynikających z rozliczenia wody Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
 15. Z nadpłat wynikających z wymienionych wyżej rozliczeń Spółdzielnia dokona potrąceń ewentualnych należności wobec Spółdzielni.

Dział IV

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 13/17 z dn. 29.03.2017 r.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 48/16 z dn. 26.10.2016 r.
3. Wprowadzono zmiany: uchwały RN: nr 49/19 z dn.18.09.2019 r., nr 3/21 z dn. 8.02.2021 r. , nr 19/24 z dnia 12.06.2024r.

*Załącznik do „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy
oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania
ścieków w zasobach OSM”*

PROTOKÓŁ

ze sprawdzenia armatury i urządzeń wod.-kan. w lokalu:

Adres

**Baterie (natryskowe, wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe, zawory
czerpalne, spłuczki ustępowe)**

ŁAZIENKA

Z.W.

C.W.

KUCHNIA

Z.W.

C.W.

W.C.

Z.W.

C.W.

armatura w.c.

Oświadczenie użytkownika lokalu:

Zobowiązuję się do usunięcia wskazanych przecieków w ciągu 7 dni oraz powiadomienia w formie pisemnej Administracji Spółdzielni o wykonaniu prac. Oświadczam również, że zostałem poinformowany o tym, że w wypadku nieusunięcia przecieków w wymienionym wyżej terminie, zostanę obciążony dodatkowymi kosztami wody i ścieków zgodnie z Regulaminem montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM.

Olsztyn, dnia

.....

czytelny podpis pracownika OSM

.....

czytelny podpis użytkownika lokalu