

Oryginał

**Uchwała nr** \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ **z dnia** \_\_\_\_

dzień      miesiąc      rok

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie dotycząca ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów.

**§ 1**

**Koszt wodomierza:  
według ceny zakupu — według udziału**

Zasady rozliczania opłat za pobraną wodę, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

1. Adresatem informacji o zaliczkach, rozliczeń jest:
    - 1) właściciel lokalu/lokali;
    - 2) wskazany z imienia i nazwiska współwłaściciel lokalu w przypadku, gdy lokal jest współwłasnością kilku osób.
  2. Wodomierze radiowe:
    - 1) wodomierz jest częścią nieruchomości wspólnej. Granicą instalacji wodociągowej jako część nieruchomości wspólnej są śrubunki za wodomierzem;
    - 2) wodomierz winien posiadać aktualną legalizację;
    - 3) wodomierz winien posiadać oplombowanie;
    - 4) wodomierz winien posiadać dokumentację montażu.
  3. Urządzenie do radiowego odczytu wskazań wodomierzy stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej.
  4. Właściciel obowiązany jest udostępnić lokal w celu:
    - 1) wymiany wodomierza;
    - 2) sprawdzenia prawidłowości odczytu, legalizacji, montażu, oplombowania wodomierza.
  5. Okres rozliczenia:
    - 1) okresem rozliczenia pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów jest miesiąc.
  6. Wysokość zaliczki ustalana jest jako iloczyn pobranej wody (średnia poboru z ostatnich trzech miesięcy) z okresu przed rozliczeniem, ceny jednostkowej za wodę, ścieki i odpady:
    - 1) jednostką miary pobranej wody jest 1,000 m<sup>3</sup> (do trzech miejsc po przecinku);
    - 2) jednostką miary odpadów (ustalana wg poboru wody) jest 1,000 m<sup>3</sup> (do trzech miejsc po przecinku);
    - 3) cena jednostkowa 1 m<sup>3</sup> za wodę i ścieki określana jest według faktury wystawionej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie;
    - 4) cena jednostkowa za odpady określana jest według uchwały Rady Miasta w Olsztynie.
  7. Właściciel lokalu może w terminie 7 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w § 1 ust. 5 pkt. 1) samodzielnie wpłacać wartość pobranej wody, odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych stosownie do wskazań wodomierza i aktualnych cen brutto wody, ścieków i odpadów.
  8. Różnicę między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach - tak zwany uchyb - wylicza się proporcjonalnie do ilości pobranej wody poszczególnych wodomierzy.
  9. Ilość ścieków ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
  10. Ilość odpadów ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
  11. Procedura wyliczania należności za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i odpady:
    - 1) za wodę:    ilość pobranej wody    ×    zł za 1 m<sup>3</sup> za wodę    =    wartość do zapłaty;
    - 2) za ścieki:    ilość pobranej wody    ×    zł za 1 m<sup>3</sup> za ścieki    =    wartość do zapłaty;
    - 3) za odpady:    ilość pobranej wody    ×    zł za 1 m<sup>3</sup> za odpady    =    wartość do zapłaty.
- UWAGA:** ilość pobranej wody = ilość pobranej wody według wodomierzy w lokalu ± uchyb.
12. Pisemne rozliczenie pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów winno zawierać co najmniej:
    - 1) dane wystawcy: nazwę, adres, NIP, nr rachunku bankowego, datę i podpis osoby sporządzającej oraz członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, numer dokumentu;
    - 2) dane odbiorcy: imię i nazwisko/nazwę, adres;
    - 3) okres rozliczeniowy, którego dotyczy;
    - 4) numer wodomierza;
    - 5) stan wodomierza na początek okresu rozliczeniowego;
    - 6) stan wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego;

- 7) ilość pobranej wody, cenę jednostkową, wartość osobno dla wody, ścieków, odpadów;
- 8) nadpłatę/zaległość z okresu poprzedzającego bieżące rozliczenie;
- 9) odsetki za nieterminowe wpłaty w wysokości odsetek pobieranych przez PWiK w Olsztynie;
- 10) należność do zapłaty w bieżącym okresie rozliczeniowym: osobno dla wody, ścieków, odpadów;
- 11) wpłacone rzeczywiste zaliczki zgodne z zapisami na rachunku bankowym;
- 12) podsumowanie – wartość liczbowa oraz wartość liczbowa słownie:
  - w przypadku gdy wartość liczbowa jest dodatnia  $> 0$  z dopiskiem: NADPŁATA oraz: nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności za wodę, ścieki i odpady lub zostanie zwrócona na żądanie odbiorcy;
  - w przypadku gdy wartość liczbowa jest ujemna  $< 0$  z dopiskiem: DO ZAPŁATY oraz: kwotę» DO ZAPŁATY «właściciel lokalu obowiązany jest wpłacić do dnia \_\_\_\_\_ na rachunek bankowy przypisany do właściciela lokalu;
  - w przypadku gdy wartość liczbowa jest równa  $= 0$  z dopiskiem: NALEŻNOŚĆ do zapłaty/do zwrotu za wodę, ścieki i odpady nie występuje.
13. W przypadku uszkodzenia w lokalu przyłącza wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, uniemożliwienia wymiany wodomierza właściciel lokalu:
  - 1) ponosi wszystkie wydatki związane z przywróceniem stanu prawidłowej pracy wodomierza;
  - 2) ponosi wszystkie wydatki za pobór wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu dotychczasowy właściciel winien zgłosić stan wodomierza w momencie opuszczenia lokalu. Na wniosek dotychczasowego właściciela występująca nadpłata zostanie zwrócona po potrąceniu kosztów operacji bankowej, pocztowej. W przypadku niezgłoszenia stanu wodomierza/wodomierzy konsekwencje wynikające z tego faktu ponosi dotychczasowy właściciel lokalu.
15. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien zsynchronizować odczyt wodomierza głównego z odczytami wodomierzy w lokalach (podając stan wodomierza głównego do PWiK przez internet z jednoczesnym odczytem indywidualnych wodomierzy w lokalach).

## § 2

1. Zasady postępowania w przypadku awarii sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w części nieruchomości wspólnej:
  - 1) w przypadku awarii przyłącza do sieci lub wodomierza głównego będących własnością PWiK w Olsztynie natychmiastowe, w zależności od miejsca awarii, zamknięcie zaworów wodnych znajdujących się przed jak i za wodomierzem głównym;
  - 2) natychmiastowe powiadomienie o awarii pogotowia wodno-kanalizacyjnego PWiK w Olsztynie;
  - 3) powiadomienie mieszkańców o awarii, wywieszenie pisemnej informacji na klatce schodowej o awarii w miarę możliwości przyczynach, terminu usunięcia awarii, braku wody, niemożliwości korzystania z kanalizacji;
  - 4) powiadomienie o awarii zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej;
  - 5) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej stosownych czynności dokumentujących awarię w celu (między innymi) uzyskania ewentualnego odszkodowania od ubezpieczyciela za powstałe szkody;
  - 6) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej natychmiastowych działań zmierzających do usunięcia awarii.

## § 3

1. Zasady udzielania informacji dotyczących zaległości w opłatach za pobraną wodę, odprowadzone ścieki, wywozu odpadów komunalnych:
  - 1) właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma prawo do informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty z ograniczeniem tychże informacji do wskazania numerów lokali zadłużonych właścicieli (bez podawania ich danych osobowych), okresu zadłużenia oraz wysokości zadłużenia;
  - 2) właściciel lokalu składa wniosek o udzielenie informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty bezpośrednio do zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek nie musi zawierać uzasadnienia;
  - 3) zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki udzielić odpowiedzi, nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku w formie wskazanej przez wnioskodawcę.
2. Zasady dostępu do dokumentacji związanej z dostawą wody, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali w szczególności umów, faktur:

- 1) na wniosek właściciela lokalu o wydanie kopii, kserokopii umów zawartych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na dostawę wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz faktur z informacją czy zostały opłacone zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki udzielić odpowiedzi nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku. Informacja winna być udzielona w formie wskazanej przez wnioskodawcę;
- 2) wniosek właściciela lokalu nie musi zawierać uzasadnienia.

#### § 4

1. Zasady wystawiania faktury VAT (refakturowania) za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów komunalnych na żądanie właścicieli lokalu:
  - 1) na wniosek właściciela lokalu o wydanie faktury VAT z tytułu dostawy towarów i usług (wody, odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych) związanych z potrzebami właścicieli lokali a związane bezpośrednio z utrzymaniem ich lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT zgodnie z Ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
  - 2) zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku.

#### § 5

1. Zasady obciążania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów komunalnych w przypadku niedopełnienia obowiązku przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej wymiany wodomierzy, którym upłynął termin legalizacji:
  - 1) należy zsumować ilość pobranej wody według wskazań wszystkich wodomierzy znajdujących się w lokalach w danym okresie rozliczeniowym;
  - 2) od ilości pobranej wody według wskazania wodomierza głównego w danym okresie rozliczeniowym odjąć sumę pobranej wody według wskazań wszystkich wodomierzy znajdujących się w lokalach:
    - a) w przypadku gdy wielkość wyliczona w punkcie 2 jest dodatnia (ilość pobranej wody według wodomierza głównego jest większa od sumy pobranej wody według wodomierzy w lokalach) — nadwyżkę podzielić proporcjonalnie do ilości pobranej wody według wodomierzy w lokalach i wartość zwrócić właścicielom lokali;
    - b) w przypadku gdy wielkość wyliczona w punkcie 2 jest ujemna (ilość pobranej wody według wodomierza głównego jest mniejsza od sumy pobranej wody według wodomierzy w lokalach) — niedobór — wartością obciążyć zarząd wspólnoty mieszkaniowej (solidarnie gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest kilkuosobowy).

#### § 6

**Za uchwałą głosowali:**

#### **PODPISY GŁOSUJĄCYCH WŁAŚCICIELI LOKALI:**

Nr lokalu	Imię i nazwisko/nazwa właściciela/i lokalu	Udział	Data głosowania	Za uchwałą (czytelny podpis)	Przeciw uchwale (czytelny podpis)	Wstrzymał się (czytelny podpis)
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	96,58 828,94				
2	Lenartowicz Justyna Lenartowicz Przemysław	78,38 828,94				
3	Chodźko Monika Chodźko Aleksander	119,44 828,94				
4	Dawidczyk Zdzisław	79,68 828,94				
5B	Martins Chidela Isbonekwu	55,35 828,94				

6	Mitulska Barbara	77,83				
	Mitulski Andrzej	828,94				
7	Żelechowski Mirosław	47,81				
		828,94				
	Żelechowski Paweł	23,905				
		828,94				
Żelechowska Katarzyna	23,905					
	828,94					
9	Habedank Barbara	94,80				
	Habedank Andrzej	828,94				
5,5A,8	Gmina Olsztyn	131,26				
		828,94				
Suma kontrolna		828,94	×	828,94	828,94	828,94
		828,94				

Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ustalono na podstawie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z dnia 2 grudnia 2024 r. „m. kwadrat” Natalia Kowal Bydgoszcz (zlecenie Gminy Olsztyn nr DP 276/09/2024), korekty do inwentaryzacji (pismo ZLiBK w Olsztynie: Znak sprawy: DZO.5230.98.2025, Nr dokumentu: 2697.05.2025-W) oraz art. 1a, 3 i 3a Ustawy o własności lokali.

### § 7

#### A: Podsumowanie głosów:

1. Za uchwałą głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ / 828,94 udziałów.
2. Przeciw uchwale głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ / 828,94 udziałów.
3. Wstrzymało się od głosowania \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ / 828,94 udziałów.
4. Nie głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ / 828,94 udziałów.
5. Głosów nieważnych \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ / 828,94 udziałów.

Uchwała jest podjęta, gdy suma udziałów właścicieli lokali głosujących **za** jest większa od 414,47.

#### B: Uchwała została podjęta/nie została podjęta<sup>1)</sup> stosunkiem udziałów \_\_\_\_\_ / 828,94 :

- a) w dniu \_\_\_\_\_ na zebraniu właścicieli lokali.
- b) w dniu \_\_\_\_\_ w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.
- c) w dniu \_\_\_\_\_ w trybie mieszanym, tj. na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

O podjęciu/niepodjęciu<sup>1)</sup> uchwały poinformował przewodniczący zebrania \_\_\_\_\_

(imię i nazwisko przewodniczącego)

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt VI ACa 567/11:

*"Nawet jeśli za podjęciem uchwały na zebraniu właścicieli głosowała większość udziałów, to stwierdzenie podjęcia uchwały na zebraniu nie należy do kompetencji właścicieli poszczególnych lokali, ale do przewodniczącego zebrania".*

#### C: Uwagi:

1. Uchwała obowiązuje od dnia następnego po jej podjęciu to jest z dniem:<sup>1)</sup> \_\_\_\_\_
2. Uchwała obowiązuje od 1. dnia następnego miesiąca po jej podjęciu to jest z dniem:<sup>1)</sup> \_\_\_\_\_

**D:** Załączniki:

1. \_\_\_ egz. pełnomocnictwa rodzajowe <sup>1)</sup>.
2. \_\_\_ egz. karty do głosowania <sup>1)</sup>.
3. \_\_\_ inne: <sup>1)</sup> \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(data i czytelny podpis protokolanta)

\_\_\_\_\_  
(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)

\_\_\_\_\_  
(data i czytelny podpis członka Zarządu Wsp. M.)

\_\_\_\_\_  
(data i czytelny podpis członka Zarządu Wsp. M.)

<sup>1)</sup> *niepotrzebne skreślić*