

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW w SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „ŻOLIBORZ”

Podstawy Prawne

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 2028 r. z późn. zm.),
- 2) Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2068),
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 poz. 70 z 2002 r. z późn.zm.),
- 4) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 5) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
- 6) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 7) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”,
- 8) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SBM „Żoliborz”.

Słowniczek pojęć

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Lokal (mieszkalny i użytkowy) - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.

Dostawca Wody zimnej i odbioru ścieków – Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka akcyjna na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, zwany dalej **Dostawca Wody**.

Firma rozliczająca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia, na podstawie odrębnej umowy zleciła rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Nakładki zdalnego odczytu - elektroniczne urządzenia instalowane na wodomierzach zimnej i ciepłej wody pozwalające na zdalny odczyt ich wskazań.

Okres rozliczeniowy - to przedział czasu, za który dokonywane są rozliczenia.

Użytkownik lokalu - to osoba fizyczna i/lub osoba prawna, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

Wodomierz główny – to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej zimnej wody w danym budynku, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym zainstalowanym w pomieszczeniu technicznym. Jednostką miary wodomierza jest m³ (metr sześcienny).

Wodomierze indywidualne - to przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068), mierzące zużycie wody zimnej lub zimnej i ciepłej wody przez Użytkownika danego lokalu. Jednostką miary wodomierza jest m³ (metr sześcienny).

Wodomierz wody administracyjnej- to wodomierze zainstalowane w częściach wspólnych w budynku, które rejestrują zużycie wody na potrzeby np.: sprzątania, podlewania, mierzące zużycie wody zimnej lub ciepłej. Jednostką miary wodomierza jest m³ (metr sześcienny).

Zimna woda – to dostarczona przez Dostawcę Wody zimna woda zużyta jako woda zimna oraz jako woda ciepła po wcześniejszym jej podgrzaniu.

Taryfa – to zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz warunki ich stosowania.



§ 1 Postanowienia ogólne

- 1) Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do lokali wyposażonych w instalację zimnej wody lub zimnej i ciepłej wody będących w nieruchomościach SBM „Żoliborz”, w których za rozliczenie kosztów z wodomierzy głównych odpowiada Spółdzielnia z siedzibą w Warszawie przy Pl. Inwalidów 10, zwanej dalej Spółdzielnią.
- 2) Za lokal wyposażony w wodomierze zimnej wody lub zimnej i ciepłej wody uznaje się lokal, w którym zamontowane są wodomierze indywidualne posiadające:
 - a. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 - b. nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
- 3) Ujęcia wody w lokalach użytkowników, częściach wspólnych budynku, lokalach będących własnością Spółdzielni muszą być opomiarowane.
- 4) Wodomierze zimnej i ciepłej wody montowane w lokalach w danym budynku powinny być tego samego typu i o takich samych parametrach i obowiązkowo być wyposażone w nakładki zdalnego odczytu.
- 5) Począwszy od stycznia 2024 roku kosztami wodomierzy zimnej i ciepłej wody, ich demontażu, zamontowania, niezbędnego zaplombowania, uwierzytelnienia, legalizacją obciążony będzie użytkownik lokalu mieszkalnego. Prace z tym związane wykonuje firma rozliczająca. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury VAT na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
- 6) Koszty opomiarowania ujęć wody w częściach wspólnych w budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji budynku, a prace z tym związane wykonuje firma rozliczająca.
- 7) Koszty opomiarowania lokali będących własnością Spółdzielni obciążają odpowiednio koszty Spółdzielni.
- 8) Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnieniem wodomierzy zimnej i ciepłej wody osobom do tego upoważnionym.
- 9) Dla lokali nie udostępnionych przez Użytkownika w celach opisanych w ust. 8 mają zastosowanie odpowiednie zapisy § 3 niniejszego Regulaminu oraz Regulaminu pobierania szczególnych opłat w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”.
- 10) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zarówno zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni dostarczyć Spółdzielni protokół zawierający stan zużycia wody odczytany na wodomierzach indywidualnych, zarejestrowany na dzień przekazania lokalu oraz oświadczenie wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli Protokół i oświadczenie nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
- 11) Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych w całym budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.

§ 2 Ogólne zasady rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

- 1) Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków jakie ponosi Spółdzielnia są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę Wody.
- 2) Rozliczenia kosztów z ust. 1 dokonuje się każdorazowo po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie odczytów z wodomierzy głównych oraz podliczników rejestrujących zużycie wody zimnej do podlewania zieleni.
- 3) Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
- 4) Koszt wody zimnej niezbilansowanej tzw. uchyb będący różnicą pomiędzy wskazaniem zużycia z wodomierza głównego w danej nieruchomości, a sumarycznym wskazaniem zużycia z wodomierzy indywidualnych i administracyjnych oraz ryczałtów pokrywany jest z eksploatacji danego budynku.
- 5) Koszty inne niż zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków, takie jak opłaty abonamentowe, które ponosi Spółdzielnia w rozliczeniu z Dostawcą Wody są pokrywane z eksploatacji danego budynku.
- 6) Zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków na potrzeby rozliczenia poszczególnych użytkowników lokali określa się sumując różnice wskazań odczytanych na końcu i na początku okresu rozliczeniowego wodomierzy indywidualnych wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej zainstalowanych w danym lokalu.
Cena 1m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków jest ustalana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 7) Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 30 kwietnia każdego roku.
- 8) Koszty podgrzewu wody określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SBM „Żoliborz”.
- 9) Użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
- 10) Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć taką reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 45 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
- 11) Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia kosztów zużycia wody.
- 12) Od nie uregulowanych w terminie należności związanych z rozliczeniem kosztów zużycia zimnej wody Spółdzielnia będzie naliczać odsetki.
- 13) W razie uznania reklamacji - Spółdzielnia niezwłocznie po jej wyjaśnieniu zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną kwotę.
- 14) Odczyty wodomierzy winny być wykonywane w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, powinien zostać wykonany naocznie w terminie ustalonym z użytkownikiem lokalu nie później niż do 15 dnia od uzyskania informacji o tym fakcie.
- 15) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie odpłatnego dodatkowego odczytu stanów wodomierzy w trakcie okresu rozliczeniowego w kwocie 50,00zł za odczyt.
- 16) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania wodomierzy. W sytuacji stwierdzenia braku nieprawidłowości ich działania kosztem usługi firmy zewnętrznej zostanie obciążony zgłaszający użytkownik lokalu.
- 17) Koszty usług dokonywanych przez zewnętrzną firmę rozliczającą wynikają z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej. Cennik usług jest do wglądu użytkowników lokali w administracji Spółdzielni.



§ 3 Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody.

- 1) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 2) Wysokość comiesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się każdorazowo po zamknięciu okresu rozliczeniowego mediów. Kwota miesięcznej zaliczki stanowi 1/12 iloczynu zużycia zimnej wody zarejestrowanej przez wodomierze indywidualne zimnej wody lub zimnej i ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego i aktualnej stawki wynikającej z bieżącej taryfy zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
- 3) Zaliczka może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku zmiany cen Taryfy Dostawy Wody zatwierdzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zmiany podatku VAT i innych składników mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
- 4) Wysokość comiesięcznej zaliczki jest ustalana w taki sposób, aby zapewnić pokrycie kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię.
- 5) W lokalu nieopomiarowanym (bez wodomierzy), do wyliczenia comiesięcznej zaliczki przyjmuje się m^3 zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w ilości odpowiadającej średniej miesięcznej z roku poprzedzającego rozliczone po cenie obowiązującej w danym okresie lub m^3 zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w ilości odpowiadającej 1/12 różnicy pomiędzy wodomierzem głównym a pozostałymi wodomierzami w budynku za poprzedni okres rozliczeniowy rozliczone po cenie obowiązującej w danym okresie.
- 6) W lokalu, w którym awarii uległy wodomierze bez winy użytkownika lokalu do wyliczenia comiesięcznej zaliczki zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym przyjmuje się średnie zużycie m^3 z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych tego lokalu.
- 7) W lokalu, w którym użytkownik za zgodą Spółdzielni zdemontował wodomierz/wodomierze z podaniem terminu demontażu i ponownego montażu, wyliczenie comiesięcznej zaliczki na poczet zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków zostanie określone według średniego odczytu m^3 z roku poprzedniego za dany miesiąc.
- 8) W lokalu znajdującym się w budynku, w którym założono wodomierze, a w którym samowolnie zdemontowano wodomiar/wodomierze lub nie udostępniono lokalu w celu ich wymiany, legalizacji, wyliczenie comiesięcznej zaliczki zostanie oparte o pięciokrotność średniego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w m^3 w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.

§ 4 Obowiązki firmy rozliczającej i użytkownika lokalu.

- 1) Obowiązki firmy rozliczającej:
 - a. dostarczanie i montowanie wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - b. dokonywanie corocznych odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - c. dokonywanie odczytów kontrolnych i międzyokresowych wg wskazań Spółdzielni lub na podstawie zgłoszeń użytkowników lokali,
 - d. przeprowadzanie inwentaryzacji urządzeń w mieszkaniach w celu uzyskania danych niezbędnych do dokonania rozliczeń,
 - e. dostarczanie Spółdzielni zestawień zbiorczych rozliczeń dla poszczególnych budynków w terminach zgodnych z umową,

- f. sporządzanie rozliczenia kosztów zużycia dla poszczególnych użytkowników lokali i dostarczanie ich do Spółdzielni zgodnie z umową,
 - g. rozpatrywanie reklamacji zgłoszonych przez użytkowników lokali w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia reklamacji.
- 2) Obowiązki użytkownika lokalu:
- a. odpowiadanie za instalację wodociagową w lokalu od zaworu odcinającego w lokalu do kurków czerpalnych,
 - b. odpowiadanie za instalację kanalizacyjną w lokalu od trójnika przyłączeniowego na pionie zbiorczym łącznie z urządzeniami sanitarnymi.
 - c. zapewnienie warunków prawidłowej eksploatacji urządzeń,
 - d. niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu indywidualnych wodomierzy lub nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
 - e. umożliwienie firmie rozliczającej lub pracownikom Spółdzielni dokonania okresowej kontroli wodomierzy,
 - f. zapewnienie swobodnego dostępu do wodomierzy,
 - g. ponoszenie kosztów zakupu i eksploatacji wodomierzy (legalizacja).
 - h. niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji zimnej i ciepłej wody.
- 3) Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację zimnej i ciepłej wody, a w szczególności zrywanie lub naruszanie plomb przy wodomierzach zimnej i ciepłej wody, Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa powyżej użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
- 4) Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
- a. usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację zimnej i/lub ciepłej wody,
 - b. naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji zimnej i/lub ciepłej wody.

§ 5

- 5) Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr¹⁹ w dniu 20.12.2023r. i obowiązuje od dnia uchwalenia

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Nockowska


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Robert Czajka

