

## REGULAMIN

### INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”.

#### I. Zasady ogólne.

1. Obowiązek stosowania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody oraz energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody regulują:

- A. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2013r., poz. 1409, z późniejszymi zmianami).
- B. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2006r. Nr 123 poz. 858, z późniejszymi zmianami).
- C. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2012r. poz. 1059, z późniejszymi zmianami).
- D. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dziennik Ustaw z 2002r. Nr 75. Poz. 690 z późniejszymi zmianami), w którym określono między innymi, że:
  - w § 115.1. „Na połączeniu wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej wody w budynku lub zewnętrznej na terenie działki budowlanej z siecią wodociągową powinien być zainstalowany zestaw wodomierza głównego...”
  - w § 121.1. „W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy stosować urządzenia do pomiaru ilości ciepła lub paliwa zużywanego do przygotowania ciepłej wody,”
  - w § 121.2 „W budynku mieszkalnym wielorodzinnym do pomiaru ilości zimnej i ciepłej wody, dostarczanej do poszczególnych mieszkań oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, należy stosować zestawy wodomierzowe ...”
- E. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI z dnia 07.01.2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2008r. Nr 5 poz. 29 z późniejszymi zmianami)

2. Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty:

- a) związane z zużyciem zimnej wody i odprowadzaniem ścieków przez MPWiK;
- b) dostarczonej energii cieplnej potrzebnej do podgrzania zimnej wody na cele centralnej ciepłej wody poniesione dla całego budynku (wg wskazań licznika ciepła – ciepłomierza i podliczników zamontowanych w węźle cieplnym).

3. Koszty zużycia zimnej wody oraz energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub nieruchomości budynkowych.

4. Okres rozliczeniowy w WSM „Ochota” trwa od dnia 01 stycznia do 31 grudnia.

## II. Zasady szczegółowe

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” i określa sposób rozliczenia kosztów zużycia oraz podgrzania wody i odprowadzenia ścieków.

Rozliczenie kosztów za zużycie i podgrzanie zimnej wody zawiera w sobie koszty odprowadzenia ścieków.

2. Lokale mieszkalne i użytkowe są rozliczane wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, które znajdują się w lokalach lub zużycia ryczałtowego.

2.1. Mechaniczne wodomierze, z uwagi na utratę przez nie terminów legalizacji, są wymieniane na elektroniczne ze zdalnym odczytem radiowym.

3. Podczas wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach następuje obowiązek montażu wodomierzy klasy metrologicznej nie gorszej niż R-80 we wszystkich płaszczyznach ze zdalnym - radiowym odczytem przekazywanym do koncentratorów na klatkach schodowych ze wszystkich lokali oraz ich zaplombowanie – nieodpłatnie w ramach funduszu remontowego.

Użytkownik lokalu nie może odmówić zamontowania wodomierzy.

3.1. Do czasu montażu wodomierza elektronicznego lub inne działanie skutkujące brakiem możliwości wymiany wodomierza, rozliczenie zużycia wody następuje w sposób ryczałtowy, na zasadach określonych w rozdz. V pkt 4.

4. Użytkownik lokalu, który zamontował wodomierze we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni ponosi koszty związane z ich montażem, legalizacją, wymianą, lub naprawą do momentu wymiany instalacji lub wodomierzy przez Spółdzielnię.

5. Koszty zużycia wody w lokalach lub pomieszczeniach administracyjnych, będą pomniejszały koszty związane z zużyciem wody w danym budynku. Stanowią one będą koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.

6. Pomiar wody w tych lokalach lub pomieszczeniach administracyjnych dokonywany jest za pomocą wodomierzy.

## III. Opłaty

1. Podstawą ustalenia odpłatności są:

- a) faktura wystawiona przez MPWiK - za dostarczoną i zużytą zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków;
- b) faktura wystawiona przez dostawcę za dostarczoną i zużytą energię cieplną dla potrzeb centralnej ciepłej wody w danym budynku.

2. Opłata za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzenie ścieków składa się:

- z kosztów zimnej wody zużytej jako zimna woda,
- z kosztów zimnej wody zużytej jako ciepła woda po podgrzaniu,
- z kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ciepłej wody,
- z kosztów odprowadzenia ścieków.

3. W skład opłat wchodzi:

3.1. Koszty podstawowe (opłata za moc cieplną zamówioną, usługę przesyłową, odczyt podlicznika), obliczoną według stawki przypadającej na 1 mieszkanie lub lokal użytkowy w rozliczeniu miesięcznym.

3.2. Koszty zmienne (kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty za dostarczoną energię cieplną do budynku dla potrzeb ciepłej wody), z których wyodrębnia się:

3.2.1. Koszty zmienne zimnej i ciepłej wody:

- a) 100% kosztów dzielone jest w oparciu o indywidualne sumaryczne zużycie wody na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w mieszkaniach lub lokalach użytkowych.
- b) W odniesieniu do mieszkań niewyposażonych w wodomierze miesięczny ryczałt zużycia wody będzie kalkulowany przez Spółdzielnię indywidualnie dla każdego budynku w przeliczeniu na 1 osobę.
- c) W odniesieniu do lokali użytkowych i garaży będzie ustalony ryczałt.

4. Zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków.

4.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych opłat zaliczkowych w wysokości podanej przez Spółdzielnię w ramach opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu na poczet kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym. Przedpłaty wnoszone będą w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.

4.2. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w czasie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku:

- a) wzrostu ceny energii cieplnej – wg faktur wystawionych przez dostawcę.
- b) wzrostu ceny wody i odprowadzenia ścieków – wg faktur wystawionych przez MPWiK,
- c) zmiany norm zużycia wody i odprowadzania ścieków.
- d) innych, niezależnych od Spółdzielni przyczyn.

4.3. Dopuszcza się możliwości ustalenia wysokości zaliczek we własnym zakresie przez użytkowników w wysokości innej niż podanej przez Spółdzielnię. Użytkownik musi złożyć w Spółdzielni lub Administracji Osiedla pisemne uzasadnienie zmiany zaliczki i uzyskać jej zaakceptowanie. Ponosi przy tym pełną odpowiedzialność związaną ze zmianą wysokości wnoszonych przedpłat.

#### IV. Odczyt

1. Odczytów wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody dokonuje się w dwóch okresach 6 miesięcznych z dokładnością do 0,1 m<sup>3</sup>. Pierwszy na dzień 30 czerwca, drugi na 31 grudnia.

1.1. Możliwy jest odczyt w innym terminie na indywidualny pisemny wniosek użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi wówczas koszt odczytu.

1.2. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze mechaniczne zobowiązany jest dostarczyć do Działu Rozliczeń Administracji Osiedla pisemne potwierdzenie faktycznie zużytej ilości zimnej i ciepłej wody wynikającą z faktycznie dokonanego odczytu lub wysłać drogą e-mailową na adres odpowiedniej Administracji Osiedla.

- Osiedle Gorlicka: media@osiedle-gorlicka.pl

- Osiedle Jadwisin: jadwisin@wsmochota.com.pl

1.3. Ilości zużytej zimnej i ciepłej wody z lokali wyposażonych w elektroniczne wodomierze będą przekazywane przez firmę rozliczającą ze zgromadzonych w koncentratorach informacji przesłanych drogą radiową.

2. W przypadku zmiany cen wody i energii ciepłej przez dostawców, mogą być ustalone dodatkowe terminy odczytów.
3. Odczyty wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych są dokonywane równolegle z odczytami MPWiK.
4. Zarząd Spółdzielni może zlecić dokonanie niezapowiedzianych odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierzy.
5. W przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu w celu odczytu stanu wodomierzy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali zobowiązani są do przekazania Administracji Osiedla stanu liczników wodomierzy zimnej i ciepłej wody przed terminem podanym przez Spółdzielnię (nie dotyczy odczytu wodomierzy z odczytem radiowym).
- 5.1. W przypadku podania przez użytkownika wskazań zużycia wody zimnej i ciepłej na wodomierzach lokalowych budzących wątpliwości co do poprawności dokonania odczytu przez lokatora, Administracja Osiedla dokona komisyjnej kontroli pracy i stanu wodomierzy.
- 5.2. Administracja Osiedla wywiesi na tablicy ogłoszeń informację o terminie odczytu stanu wodomierzy zimnej i ciepłej wody nie później niż 7 dni przed datą odczytu.
6. Użytkownicy lokali uniemożliwiający zainstalowanie wodomierzy, uchylający się od dokonywania odczytów stanów wodomierzy przez min. 2 kolejne okresy rozliczeniowe lub, u których stwierdzono nielegalny pobór wody, będą rozliczani wg ustalonego przez Spółdzielnię ryczału określonego w rozdziale V pkt 4, oraz pokryją 100% kosztów wody różnicowej.
7. Woda różnicowa jest to różnica ilości wody powstała pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, należącego do MPWiK w danym węźle głównym, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach bądź ustalonych ryczałów zużycia wody.

## V. Rozliczenie

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą MPWiK a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
2. Rozliczenie kosztów za użytą w poszczególnych nieruchomościach energię ciepłą potrzebną do podgrzania zimnej wody, między dostawcą energii ciepłej, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań ciepłomierza zamontowanego w węźle cieplnym lub ustalonego przez Spółdzielnię ryczału.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody między Spółdzielnią a użytkownikami lokalu następuje według wskazań wodomierza zainstalowanego na podejściu zimnej wody do wymiennika ciepła.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych co 6 miesięcy lub ustalonego przez Spółdzielnię miesięcznego ryczału, wynoszącego:
  - a. dla lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody:  
dla zimnej wody – 6,0 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc, a dla ciepłej wody – 4,0 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc
  - b. dla lokali wyposażonych w piecyki gazowe: - 8,0 m<sup>3</sup> zimnej wody /osobę/miesiąc.
- 4.1. Woda rozliczana ryczałem nie podlega korektom.

5. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody dokonane zostanie w terminie 30 dni roboczych po zakończonym odczycie całego Osiedla.

5.1. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, oraz odprowadzania ścieków są rozliczane w sposób następujący:

a) w przypadku, gdy koszty zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalu przekroczą sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym – użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia doręczenia pisemnego rozliczenia. Po tym terminie naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę;

b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane będą na poczet kolejnych okresów rozliczeniowych za lokal i nie podlegają rewaloryzacji.

6. Rozliczanie w przypadkach szczególnych.

6.1. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników lokali zużycie zimnej i ciepłej wody nie może być ustalone w oparciu o wskazania przyrządów pomiarowych z następujących przyczyn:

a) braku możliwości odczytu z powodu niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza, rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzanie ścieków będzie wyliczone w oparciu o średnie zużycie wody z ostatnich 2 półrocznych okresów rozliczeniowych;

b) uszkodzenia plomb, świadomego uszkodzenia wodomierza, próby ingerencji w celu zafałszowania jego wskazania, niepodania lub uniemożliwienia dokonania odczytu stanu wodomierzy przez użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzanie ścieków będzie wyliczone w oparciu o ustalony przez Spółdzielnię ryczałt – zgodnie z rozdz. V pkt.4.

c) zamontowania w lokalu automatu spłukującego (tzw. tajfun), rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków będzie wyliczane następująco:

- ciepła woda – według wskazań wodomierza zainstalowanego w lokalu,
- zimna woda - będzie wyliczone w oparciu o ustalony przez Spółdzielnię ryczałt – zgodnie z rozdz. V pkt.4.

6.2. Zwrot poniesionych przez lokatora kosztów za zużycie wody z tytułu naliczeń ryczałtowych lub średnich z 2 okresów rozliczeniowych zgodnie z rozdz. V ust.6.1. pkt. a) ustaje z końcem roku rozliczeniowego.

7. Woda różnicowa rozliczana będzie niezwłocznie po zakończeniu roku obrachunkowego (kalendarzowego) w ramach kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

## VI. Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

1.1 Niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach i nieprawidłowościach w działaniu wodomierzy lub naruszeniu plomb.

1.2. Udostępnić mieszkanie lub lokal użytkowy w celu umożliwienia dokonania sprawdzenia prawidłowości zamontowanych urządzeń pomiarowych i zgodności plomb na wodomierzach.

1.3. Umożliwić swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza.

1.4. Zapewnić właściwy stan techniczny uszczelek w odbiornikach wody.

2. Użytkownik lokalu nie ma prawa:
  - 2.1. Dokonywać montażu ani wymiany wodomierzy we własnym zakresie bez akceptacji Spółdzielni.
  - 2.2. Dokonywać zmian usytuowania ani położenia wodomierzy bez wiedzy Spółdzielni również, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb.

## VII. Obowiązki Spółdzielni

1. Zorganizowanie odczytów wodomierzy oraz okresowe rozliczenie zużycia wody.
2. Każdorazowe powiadomienie o zmianie ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej.
3. Oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb lub zostały zaakceptowane przez Administrację do wykonania przez użytkownika lokalu.
4. Sporządzenie umowy/protokołu po zamontowaniu wodomierzy oraz w przypadku każdej ich wymiany.
5. Dokonywanie legalizacji, naprawy lub wymiany wadliwego wodomierza.
6. Wymiany lub naprawy wadliwego koncentratora w przypadku zamontowania wodomierzy z odczytem radiowym.

## VIII. Inne

1. W momencie przekazania lokalu mieszkalnego lub użytkowego przez dotychczasowego użytkownika lokalu do dyspozycji Spółdzielni, zdający w obecności upoważnionego pracownika Administracji dokonuje odczytu stanu liczników i uzyskuje potwierdzenie strony przyjmującej. Składa pisemne zobowiązanie o wniesieniu ewentualnej należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego.
  - 1.1. W momencie sprzedaży, darowizny lub wzajemnej zamiany lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, użytkownik zdający w obecności upoważnionego pracownika Administracji dokonuje odczytu stanu liczników i uzyskuje potwierdzenie strony przyjmującej. Powstałe w trakcie okresu rozliczeniowego nadpłaty lub niedopłaty przejmuje w całości następca prawny, chyba że treść umowy jaką ze sobą zawarły strony stanowi inaczej.
2. Wszelkie skutki rozliczeniowe związane z zamianą lub zbyciem mieszkania, przejmuje następca prawny.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wody różnicowej oraz zużytej energii cieplnej niezbędnej do podgrzania zimnej wody dla celów centralnej ciepłej wody należy składać do Administracji Osiedla w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje będą rozpatrzone w ciągu 6 tygodni od dnia złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
4. Uniemożliwienie dokonania odczytów stanów wodomierzy w terminach ustalonych przez Spółdzielnię lub wynikających z powyższego regulaminu skutkować będzie nie uznaniem ewentualnej reklamacji rozliczenia kosztów zużycia wody, a użytkownik w obecności upoważnionego pracownika Administracji będzie musiał ponownie podać odczyty stanów liczników zużycia wody na wodomierzach, od których to będą naliczane bieżące zużycia zimnej i ciepłej wody.

5. Użytkownik lokalu posiadający wodomierze z uszkodzonymi lub zerwanymi plombami obowiązany jest wносить opłaty za zużycie wody w wysokości zryczałtowanej za cały okres od ostatniego prawidłowego odczytu do daty spisania umowy ze Spółdzielnią.

6. Użytkownik lokalu powodujący spuszczenie wody z instalacji wodociągowej lub centralnego ogrzewania na skutek przeprowadzanego we własnym zakresie remontu będzie obciążony kosztami związanymi z jej napełnieniem w wysokości określonej przez Administrację Osiedla.

7. Koszty konserwacji i eksploatacji urządzeń uzdatniających wodę w budynkach mieszkalnych i użytkowych rozliczane będą proporcjonalnie do lokali.

8. Do nielegalnego poboru wody zalicza się:

- a) pobór wody przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza,
- b) używanie urządzeń zakłócających pracę wodomierza,
- c) pobór wody w wyniku dokonania uszkodzenia licznika powodującego jego nieprawidłowe działanie,
- d) mechaniczne uszkodzenie lub odkształcenie obudowy oraz samowolną manipulację w wodomierzu,
- e) zerwanie lub uszkodzenie plomb założonych przez Spółdzielnię lub Główny Urząd Miar, na jakiegokolwiek części układu pomiarowego.

9. W przypadku dwukrotnego stwierdzenia w odstępie miesiąca przez pracownika Spółdzielni nieszczelności z odbiornika lub odbiorników wody w lokalu, użytkownik pokryje dodatkowo koszt zużytej a nieopomiarowanej wody w ilościach:

- bateria umywalkowa, zlewozmywakowa, wannowa, natryskowa – 20 l/dobę ( $0,02 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ),

- zbiornik płuczący, automat spłukujący – 500 l/dobę ( $0,50 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ).

9.1. Użytkownik lokalu, niezwłocznie po usunięciu nieszczelności z odbiornika wody powiadomi o tym fakcie Administrację Spółdzielni, celem uniknięcia dodatkowych opłat.

- Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.10.2014r. Uchwałą Nr 29/2014 i obowiązuje do rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków od dnia 01.01.2015r.