

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 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2016 r., poz. 290, z późniejszymi zmianami).
 - B. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2015 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami).
 - C. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2012 r. poz. 1059, z późniejszymi zmianami).
 - D. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2016 r. poz. 831).
 - E. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2015 r. poz. 1422).
 - F. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI z dnia 07.01.2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dziennik Ustaw z 2008 r. Nr 5 poz. 29 i z 2010r. Nr 110 poz. 728).
2. Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty:
 - a) dostawy zimnej wody i odprowadzania 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 01stycznia do 31grudnia danego roku.

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 wg zużycia ryczałtowego.
 - 2.1. Mechaniczne wodomierze, są sukcesywnie wymieniane na elektroniczne ze zdalnym odczytem radiowym.
3. Podczas wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody następuje obowiązek montażu jednolitych wodomierzy w budynku klasy metrologicznej nie niższej niż R-50 w położeniu wertykalnym ze zdalnym - radiowym odczytem - przekazywanym do koncentratorów lub terminali ze wszystkich wodomierzy zamontowanych w lokalach oraz ich zaplombowanie – nieodpłatnie w ramach funduszu remontowego.
Użytkownik lokalu nie może odmówić zamontowania wodomierzy.
 - 3.1. Do czasu montażu lub wymiany wodomierza elektronicznego, rozliczenie zużycia wody nastąpi na zasadach określonych w rozdz. V pkt 7.
4. Koszty zużycia wody w lokalach lub pomieszczeniach administracyjnych, będą pomniejszały koszty związane z zużyciem wody w danym budynku. Stanowiąc one będą koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.
5. Pomiar wody w lokalach lub pomieszczeniach administracyjnych dokonywany jest za pomocą wodomierzy.

III. Opłaty

1. Podstawą ustalenia odpłatności są:
 - a) faktura wystawiona przez MPWiK - za dostarczoną i użytą zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków;
 - b) faktura wystawiona przez dostawcę za dostarczoną i użytą 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), obliczane są według stawki przypadającej na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w rozliczeniu miesięcznym.
 - 3.2. Koszty zmienne (koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty za dostarczoną energię cieplną do budynku dla potrzeb ciepłej wody), z których wyodrębnia się:

Koszty zmienne zimnej i ciepłej wody:

 - 100% kosztów dzielone jest w oparciu o indywidualne sumaryczne zużycie wody na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych lub lokalach użytkowych.
 - 3.3. Ewentualnie koszty odczytu.
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. Zaliczki 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) 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 pisemną akceptację. Użytkownik ponosi przy tym pełną odpowiedzialność związaną ze zmianą wysokości wnoszonych zaliczek.

IV. Odczyt

1. Odczytów wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody dokonuje się w dwóch okresach 6 miesięcznych z dokładnością do 0,1 m³. Pierwszy odczyt dokonuje się na dzień 30 czerwca, drugi na dzień 31 grudnia danego roku.
 - 1.1. Możliwy jest odczyt w innym terminie niż wskazany w pkt. 1 powyżej na indywidualny pisemny wniosek użytkownika lokalu, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Użytkownik lokalu ponosi wówczas koszt tego odczytu.
 - 1.2. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze mechaniczne zobowiązany jest dostarczyć do Działu Rozliczeń Administracji Osiedla w terminie 7 dni pisemne

potwierdzenie faktycznie zużytej ilości zimnej i ciepłej wody na dzień 30.06. i 31.12 danego roku 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 są dokonywane przez Administrację Osiedla lub firmę rozliczającą ze zgromadzonych w koncentratorach lub terminalach informacji przesłanych drogą radiową.
2. Firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią lub Administracją Osiedla powiadomi mieszkańców o planowanym odczycie poprzez ogłoszenie wywieszone w budynku na co najmniej 7 dni przed dniem jego odczytu – za wyjątkiem budynków wyposażonych w wodomierze z radiowym przesyłem danych.
3. W przypadku zmiany cen wody i energii cieplnej przez dostawców, mogą być ustalone dodatkowe terminy odczytów.
4. Odczyty wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych są dokonywane równoległe z odczytami MPWiK.
5. Zarząd Spółdzielni może zlecić dokonanie niezapowiedzianych odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierzy.
6. W przypadku 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.
7. Użytkownicy lokali, którzy uniemożliwiają zainstalowanie wodomierzy lub którzy, uchylają się od dokonywania odczytów stanów wodomierzy przez co najmniej 2 kolejne okresy rozliczeniowe lub u których stwierdzono nielegalny pobór wody, są rozliczani wg ustalonego przez Spółdzielnię ryczałtu określonego w rozdziale V pkt 7.
8. Woda różnicowa jest to różnica ilości wody powstała pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, należącego do MPWiK w danym węzle głównym, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach bądź ustalonych ryczałtów zużycia wody.

V. Rozliczenie

1. Rozliczenie zużycia wody obejmuje w szczególności:
 - a) dokonanie odczytu wskazań wodomierzy,
 - b) weryfikację danych technicznych,
 - c) sporządzenie indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz kosztów podgrzewu dla lokatorów jak również zbiorczego rozliczenia zużycia wody,
 - d) opracowanie nowych opłat zaliczkowych związanych z zużyciem zimnej i ciepłej wody oraz jej podgrzewem na następny okres rozliczeniowy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą MPWiK a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.

3. Rozliczenie kosztów za zużytą w poszczególnych nieruchomościach energię ciepłą potrzebną do podgrzania zimnej wody, między dostawcą energii cieplnej, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań ciepłomierza zamontowanego w węźle cieplnym lub ustalonego przez Spółdzielnię ryczałtu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody między Spółdzielnią a wszystkimi użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierza zainstalowanego na podejściu zimnej wody do wymiennika ciepła.
5. W odniesieniu do mieszkań niewyposażonych w wodomierze miesięczny ryczałt zużycia wody będzie kalkulowany przez Spółdzielnię indywidualnie dla każdego budynku w przeliczeniu na 1 osobę.
6. W odniesieniu do lokali użytkowych i garaży, w których brak jest możliwości technicznych zamontowania wodomierzy lub prawidłowego rozliczenia na ich podstawie - będzie ustalony ryczałt.
7. Rozliczenie kosztów zużycia wody między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych co 6 miesięcy lub ustalonego przez Spółdzielnię miesięcznego ryczałtu, wynoszącego:
 - a) dla lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody:
dla zimnej wody – 6,0 m³/osobę/miesiąc, a dla ciepłej wody – 4,0 m³/osobę/miesiąc
 - b) dla lokali wyposażonych w piecyki gazowe: - 8,0 m³ zimnej wody /osobę/miesiąc.
- 7.1. Woda rozliczana ryczałtem nie podlega korektom.
8. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków pierwszego półrocza następuje do dnia 31.08. danego roku, a drugiego półrocza do dnia 28.02 kolejnego roku.
 - 8.1. 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 opóźnienie od kwoty niedopłaty,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane będą na poczet kolejnych okresów rozliczeniowych za lokal i nie podlegają rewaloryzacji lub na pisemny wniosek użytkownika mogą zostać przebrane na wskazany przez niego rachunek bankowy.
9. Rozliczanie w przypadkach szczególnych.
 - 9.1. 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 dwóch półrocznych okresów rozliczeniowych;

- b) uszkodzenia plomb, świadomego uszkodzenia wodomierza lub 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.7.
- 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.7.

9.2. Zwrot poniesionych przez lokatora kosztów za zużycie wody z tytułu naliczeń ryczałtowych lub średnich z dwóch okresów rozliczeniowych zgodnie z rozdz. V pkt. 9.1. ppkt. a) ustaje z końcem roku rozliczeniowego.

10. Woda różnicowa rozliczana będzie niezwłocznie po zakończeniu roku obrachunkowego proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach lub ustalonego ryczałtu.

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 lokal mieszkalny 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 w celu jego ewentualnej wymiany.
- 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 (nie dotyczy wodomierzy zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie).
6. Wymiana lub naprawa wadliwego koncentratora lub terminalu 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 oraz składa pisemne zobowiązanie o uregulowaniu ewentualnej należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. 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 na piśmie strony przyjmującej lokal. Powstałe w trakcie okresu rozliczeniowego nadpłaty lub niedopłaty przejmuje w całości następca prawny, chyba że treść umowy jaką ze sobą zawarły strony stanowi inaczej.
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. Reklamacja będzie rozpatrzona w ciągu 6 tygodni od dnia jej 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 liczby lokali w tych budynkach.
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, zablokowanie mechanizmu pomiarowego, 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 m³/dobę),
 - zbiornik płuczący, automat spłukujący – 500 l/dobę (0,50 m³/dobę).
- 9.1. Użytkownik lokalu, niezwłocznie po usunięciu nieszczelności z odbiornika wody powiadomi o tym fakcie Administrację Spółdzielni, celem uniknięcia dodatkowych opłat.
10. Użytkownik lokalu ma prawo wystąpić za pośrednictwem Administracji Osiedla Spółdzielni o sprawdzenie w Urzędzie Miar prawidłowości działania wodomierza i jego klasy metrologicznej po wcześniejszym uregulowaniu kosztów jego sprawdzenia. Koszty poniesione niezasadnie zostaną zwrócone użytkownikowi w całości bez odsetek.
 - Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.11.2016 r. Uchwałą Nr 249/2016 i obowiązuje do rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków za okres od drugiego półrocza 2016r.