

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”**

**REGULAMIN**

**INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA  
ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY ORAZ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW  
W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”**

Tekst jednolity ze zmianami:  
z dnia 05.05.2021

## 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 2019 r., poz. 1186, z późniejszymi zmianami).
  - B. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 1437, z późniejszymi zmianami).
  - C. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 755, z późniejszymi zmianami).
  - D. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 545).
  - 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 2019 r. poz. 1065).
  - F. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI z dnia 22.03.2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 759).
  - G. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dziennik Ustaw z 2002r., Nr 8, poz. 70).
2. Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są:
  - a) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez dostawcę;
  - b) koszty dostarczonej energii cieplnej potrzebnej do podgrzania zimnej wody na cele centralnej ciepłej wody poniesione dla całego budynku wg wskazań licznika ciepła.
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.
2. Lokale mieszkalne i użytkowe są rozliczane wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, które znajdują się w lokalach lub wg zużycia ryczałtowego.
3. Podczas wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody w budynku następuje obowiązek montażu jednolitych wodomierzy klasy metrologicznej nie niższej niż R-50 w położeniu wertykalnym ze zdalnym (radiowym) odczytem oraz ich zaplombowanie.
  - 3.1. Koszty wymiany i montażu wykonywane są w ramach środków odpisu na fundusz remontowy.
  - 3.2. Użytkownik lokalu nie może odmówić zamontowania wodomierzy.
  - 3.3. Mechaniczne wodomierze są sukcesywnie wymieniane na elektroniczne ze zdalnym odczytem radiowym
  - 3.4. 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 opłat są:
  - a) faktura wystawiona przez dostawcę 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 stałe (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 rozliczone w oparciu o indywidualne sumaryczne

zużycie wody na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych lub lokalach użytkowych.

### 3.3. Koszty odczytu (jeżeli dotyczy).

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 nie niższej niż średnia miesięczna zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w ramach opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu na poczet kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym. Zaliczki wchodzące w skład opłat za lokal powinny być wnoszone 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 dostawcę,
  - c) innych, niezależnych od Spółdzielni przyczyn.
- 4.3. Dopuszcza się możliwość ustalenia wysokości zaliczek dla użytkowników w wysokości innej niż podana przez Spółdzielnię. Warunkiem jest złożenie w Spółdzielni lub w Administracji pisemnej prośby o zmianę zaliczki z jej uzasadnieniem oraz uzyskanie akceptacji Spółdzielni. 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 0,001 m<sup>3</sup>. 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: mediajadwisin@wsmochota.com.pl
  - 1.3. Odczyty zużycia zimnej i ciepłej wody z lokali wyposażonych w elektroniczne wodomierze są dokonywane przez Administrację lub firmę odczytującą ze zgromadzonych w koncentratorach lub terminalach informacji przesłanych drogą radiową.
2. W przypadku zmiany cen wody i energii cieplnej przez dostawców, mogą być ustalone dodatkowe terminy odczytów.
3. Odczyty wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych są dokonywane równoległe z odczytami dostawcy.

4. Zarząd Spółdzielni może zlecić dokonanie niezapowiedzianych odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierzy w celu weryfikacji ponadnormatywnego zużycia wody.
5. W przypadku wątpliwości do wskazań wodomierzy lokalowych, Administracja dokona komisyjnej kontroli pracy i stanu wodomierzy.
6. Użytkownicy lokali, którzy uniemożliwiają zainstalowanie wodomierzy lub którzy, uchylają się od podawania odczytów wskazań wodomierzy lub u których stwierdzono nielegalny pobór wody, są rozliczani wg ustalonego przez Spółdzielnię ryczałtu określonego w rozdziale V pkt 7.
7. Woda różnicowa jest to różnica ilości wody powstała pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, należącego do dostawcy w danym węźle głównym, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w budynku/nieruchomości 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 dla lokatorów jak również zbiorczego rozliczenia zużycia wody,
  - d) opracowanie nowych opłat zaliczkowych związanych ze zużyciem zimnej i ciepłej wody na następny okres rozliczeniowy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
3. Rozliczenie kosztów za zużytą w poszczególnych nieruchomościach energię cieplną 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 co 6 miesięcy według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ustalonego przez Spółdzielnię miesięcznego ryczałtu, wynoszącego:
  - a) dla lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody łącznie  $5,4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$  w tym:
    - $3,0 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  wody zimnej,
    - $2,4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  wody ciepłej.

b) dla lokali wyposażonych w piecyki gazowe: - 3,0 m<sup>3</sup> zimnej wody /osobę/miesiąc.

7.1. Zużycie wody rozliczanej 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 przelane 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 - wówczas rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzanie ścieków będzie wyliczone w oparciu o średnie zużycie wody z ostatniego okresu rozliczeniowego;

b) uszkodzenia plomb, świadomego uszkodzenia wodomierza lub próby ingerencji w celu zafałszowania jego wskazania, niepodania lub uniemożliwienia dokonania odczytu stanu wodomierzy przez użytkownika lokalu - wówczas 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) - wówczas 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.

10. Woda różnicowa rozliczana będzie niezwłocznie po zakończeniu roku obrachunkowego w kosztach eksploatacyjnych budynku.

## 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, demontażu 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.
3. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza przez użytkownika lokalu, koszty jego naprawy lub wymiany na nowy ponosi użytkownik lokalu.

## 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 razie sprzedaży, darowizny lub zamiany lokalu mieszkalnego bądź użytkowego własnościowego, z chwilą wydania ww. lokalu użytkownik zdający dokonuje odczytu stanu liczników i uzyskuje potwierdzenie na piśmie strony przyjmującej lokal.
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 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 odczytów 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 momentu ponownego oplombowania wodomierzy przez Spółdzielnię.
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.
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 osobę upoważnioną przez Spółdzielnię 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 m<sup>3</sup>/dobę),
  - zbiornik płuczący, automat splukujący – 500 l/dobę (0,50 m<sup>3</sup>/dobę).
- 9.1. Niezwłocznie po usunięciu nieszczelności z odbiornika wody użytkownik lokalu powiadomi o tym fakcie Administrację, celem uniknięcia dodatkowych opłat.
10. Użytkownik lokalu ma prawo wystąpić za pośrednictwem Administracji 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 25.05.2020 r. Uchwałą Nr 32/2020 i obowiązuje do rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków za okres od 01.01.2021r.

- Zmiany zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 05.05.2021 r. Uchwałą Nr 22/2021.