

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ
I PODGRZANEJ WODY ORAZ ODPROWADZENIA
ŚCIEKÓW W ZASOBACH
WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OCHOTA” W WARSZAWIE**

WARSZAWA GRUDZIEŃ 2025 r.

§ 1

Zasady ogólne.

1. Regulamin dotyczy zasad gospodarowania zasobami Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”, zwanej dalej „Spółdzielnią”, w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzanych ścieków, ustalania opłat i przedpłat dla wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
2. Podstawami niniejszego regulaminu są:
 - a) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z późniejszymi zmianami);
 - b) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063);
 - c) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późniejszymi zmianami);
 - d) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z późniejszymi zmianami)
 - e) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późniejszymi zmianami)
 - f) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późniejszymi zmianami);
 - g) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późniejszymi zmianami);
 - h) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 711);
 - i) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późniejszymi zmianami);
 - j) Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 759, z późniejszymi zmianami);
 - k) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273, z późniejszymi zmianami), zwane dalej „Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska”;
 - l) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r., w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376, z późniejszymi zmianami);
 - m) Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA” w Warszawie.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) **dostawca** – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r., poz. 1480), jeżeli prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność;
 - b) **Użytkownik lokalu** - osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego lub o niuregulowanym stanie prawnym;

- c) **wodomierz** – przyrząd pomiarowy w rozumieniu art. 4 pkt 5 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063), posiadający ważną legalizację Głównego Urzędu Miar;
 - d) **c.w.u.** – ciepłą wodę użytkową.
 - e) **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
 - f) **lokal niemieszkalny** – lokal użytkowy lub inny niebędący lokalem mieszkalnym;
 - g) **punkt poboru wody** – kran lub prysznic;
 - h) **koszt wspólny dla c.w.u.** – straty na cyrkulacji c.w.u.
- 4. Przedmiotem podziału pomiędzy indywidualnych Użytkowników lokali są:
 - a) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez dostawcę;
 - b) koszty energii cieplnej potrzebnej do przygotowania c.w.u. poniesione dla całego budynku.
 - 5. Koszty zużycia zimnej wody oraz energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
 - 6. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody oraz energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej dokonywane jest w dwóch okresach rozliczeniowych: 1 stycznia – 30 czerwca oraz 1 lipca – 31 grudnia.
 - 7. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej, zgodnie z wybraną przez Użytkownika lokalu formą korespondencji.

§ 2.

Zasady szczegółowe

- 1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” i określa sposób rozliczenia kosztów podgrzania wody, zużycia podgrzanej wody, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
- 2. Lokale mieszkalne i niemieszkalne są rozliczane według wskazań wodomierzy zimnej i podgrzanej wody, które znajdują się w lokalach lub według zużycia ryczałtowego (§ 6 ust. 8).
- 3. Koszty wymiany i montażu wodomierzy ponoszone są w ramach środków odpisu na fundusz remontowy.
- 4. Użytkownik lokalu nie może odmówić zamontowania lub wymiany wodomierzy.
- 5. 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.

§ 3

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 podgrzania wody.
- 2. Opłata za zużycie zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenie ścieków składa się:
 - a) z kosztów zużycia zimnej wody;
 - b) z kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby podgrzania wody;

- c) z kosztów odprowadzenia ścieków.
3. W skład kosztów wchodzi:
- a) Koszt energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody:
- Koszty stałe (opłata za moc cieplną zamówioną, usługę przesyłową, odczyt podlicznika), obliczane są według stawki przypadającej na 1 lokal w rozliczeniu miesięcznym,
 - Koszty wspólne za straty na cyrkulacji c.w.u.,
 - Koszty zmienne za ilość c.w.u.,
 - Koszty odczytu (jeżeli dotyczy) i rozliczenia.
- b) Koszt zakupu zimnej wody:
- Koszt stały - abonament,
 - Koszt zmienny za ilość zużytej zimnej wody,
 - Koszt niezbilansowanej wody ogólnej,
 - Koszt odczytu (jeżeli dotyczy) i rozliczenia.

§ 4

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

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych opłat zaliczkowych w wysokości średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Zaliczki wchodzące w skład opłat za lokal wnoszone są w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w czasie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) wzrostu ceny energii cieplnej – według faktur wystawionych przez dostawcę;
 - b) wzrostu ceny wody i odprowadzenia ścieków – według faktur wystawionych przez dostawcę;
 - c) innych, niezależnych od Spółdzielni przyczyn.
3. Dopuszcza się możliwość ustalenia wysokości zaliczek dla Użytkowników lokali w wysokości innej niż podana przez Spółdzielnię. Warunkiem jest złożenie w Spółdzielni lub w Administracji Osiedla wypełnionego wniosku o zmianę zaliczki z jej uzasadnieniem oraz uzyskanie akceptacji Spółdzielni. Zmiany wchodzi w życie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po złożeniu podania. Użytkownik lokalu ponosi przy tym pełną odpowiedzialność związaną ze zmianą wysokości wnoszonych zaliczek. W przypadku wystąpienia niedopłaty, Użytkownik lokalu uiszcza ją w całości w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie 30 dni od dnia sporządzenia wezwania, nie ubiegając się o rozłożenie płatności na raty ani o odroczenie terminu płatności.
4. Zgłoszenie zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu opomiarowanym nie powoduje zmiany wysokości zaliczek.

§ 5

Odczyt

1. Odczytów wskazań wodomierzy zimnej i podgrzanej wody dokonuje się w dwóch okresach sześciomiesięcznych z dokładnością do 0,001 m³. Pierwszy odczyt dokonuje się na dzień 30 czerwca, drugi na dzień 31 grudnia danego roku.
2. Odczytów wskazań wodomierzy dokonuje się drogą radiową, chyba, że nie jest to możliwe.
3. Możliwy jest odczyt w innym terminie niż wskazany w ust. 1, na indywidualny pisemny wniosek Użytkownika lokalu, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

4. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze mechaniczne zobowiązany jest w terminie do 14 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego dostarczyć do biura Spółdzielni lub Administracji Osiedla informację o stanach wszystkich wodomierzy w lokalu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku lub wysłać drogą elektroniczną.
5. W przypadku zmiany cen wody i energii cieplnej przez dostawców, mogą być ustalone dodatkowe terminy odczytów.
6. W celu weryfikacji ponadnormatywnego zużycia wody Spółdzielnia może zlecić czynności kontrolne.
7. Użytkownicy lokali, którzy uniemożliwiają zainstalowanie wodomierzy lub którzy w dwóch terminach wskazanych przez Spółdzielnię nie podadzą wskazań wodomierzy mechanicznych bądź u których stwierdzono nielegalny pobór wody, są rozliczani według ustalonego przez Spółdzielnię ryczału określonego w § 6 ust. 8.
8. Niezbilansowana woda ogólna jest to różnica ilości wody powstała pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, należącego do dostawcy w danym węźle głównym, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w budynku lub nieruchomości bądź ustalonych ryczałtów zużycia wody.

§ 6 **Rozliczenie**

1. Rozliczenie zużycia wody obejmuje w szczególności:
 - a) dokonanie odczytu wskazań wodomierzy;
 - b) weryfikację danych;
 - c) sporządzenie indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia zimnej i podgrzanej wody dla Użytkowników lokali według wskazań wodomierzy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych budynkach między dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
3. Rozliczenie kosztów za zużytą energię cieplną w poszczególnych budynkach potrzebną do przygotowania c.w.u., między dostawcą energii cieplnej a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań ciepłomierza zamontowanego w węźle cieplnym lub ustalonego przez Spółdzielnię ryczału.
4. W odniesieniu do lokali niewyposażonych w wodomierze, posiadających punkt poboru wody, miesięczny ryczałt zużycia wody będzie kalkulowany przez Spółdzielnię zgodnie z § 6 ust. 8. W przypadku zgłoszenia, iż lokal nie jest zamieszkiwany zostanie naliczony ryczałt w takiej wysokości jak dla 1 osoby.
5. W odniesieniu do lokali niemieszkalnych, w których brak jest możliwości technicznych zamontowania wodomierzy lub prawidłowego rozliczenia zostanie ustalony ryczałt.
6. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. następuje według podziału:
 - a) koszt stały (z faktur dostawcy) za zamówioną energię cieplną na potrzeby podgrzania wody dzielony proporcjonalnie na lokale posiadające punkt poboru wody,
 - b) koszt wspólny - wyliczony na podstawie faktur dostawcy - w 50% kosztu zmiennego c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla

- budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody - dzielony jest proporcjonalnie do lokali¹(załącznik Nr 1 do regulaminu);
- c) koszt podgrzewu/zmienny wyliczony na podstawie faktur dostawcy - przyjmując 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody – dzielony proporcjonalnie do zarejestrowanego zużycia ciepłej wody w lokalu [m³]².
7. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek kosztu podgrzewu/zmiennego podgrzania wody do ilości zużytej ciepłej wody w budynku.
 8. Rozliczenie kosztów zużycia wody między Spółdzielnią a Użytkownikami lokali następuje co 6 miesięcy według wskazań wodomierzy lub ustalonego przez Spółdzielnię miesięcznego ryczałtu, wynoszącego:
 - a) dla lokali nieopomiarowanych i lokali wskazanych w § 5 ust. 7 wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej łącznie 10 m³/osobę/miesiąc, w tym:
 - 6 m³/osobę/m-c wody zimnej,
 - 4 m³/osobę/m-c wody ciepłej.
 - b) dla lokali wyposażonych w piecyki gazowe:
 - 10 m³ zimnej wody /osobę/miesiąc.
 9. Rozliczenie kosztu zimnej wody następuje według podziału:
 - a) koszt zmienny zimnej wody wyliczany jest proporcjonalnie do zużycia wody zarejestrowanej przez wodomierze w lokalu oraz obowiązującej stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
 - b) koszt niezbilansowanej wody dzielony jest proporcjonalnie do lokali.
 10. Zużycie wody rozliczanej ryczałtem nie podlega korektom.
 11. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenia ścieków następuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, tj. za pierwsze półrocze - do końca września roku rozliczanego, za drugie półrocze - do końca marca roku następnego.
 12. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia kosztów zużycia zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzania ścieków, a pobranymi zaliczkami z tego tytułu są rozliczane w sposób następujący:
 - a) w przypadku, gdy koszty zużycia zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalu przekroczą sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczenia. Po wskazanym terminie naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty niedopłaty.
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczone zostaną w pierwszej kolejności na poczet najstarszych wymagalnych należności i odsetek, a następnie na poczet przyszłych należności lub na pisemny wniosek zwrócone na wskazany rachunek bankowy.
 13. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na Użytkowników lokali zużycie zimnej i podgrzanej wody nie może być ustalone w oparciu o wskazania przyrządów pomiarowych z następujących przyczyn:

¹ na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U z 2015 r. poz. 376, ze zm.)

² na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U z 2015 r., poz. 376, ze zm.)

- a) braku możliwości odczytu z powodu niezawinionego przez Użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza - wówczas wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania na podstawie danych 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 § 6 ust. 8.

§ 7

Obowiązki Użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
 - a) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach i nieprawidłowościach w działaniu wodomierzy lub naruszeniu plomb;
 - b) udostępnić lokal w celu umożliwienia dokonania sprawdzenia prawidłowości zamontowanych urządzeń pomiarowych i zgodności plomb na wodomierzach;
 - c) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza w celu jego ewentualnej wymiany;
 - d) zapewnić właściwy stan techniczny odbiorników wody;
 - e) chronić urządzenia przed zniszczeniem.
2. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do:
 - a) dokonywania montażu, demontażu ani wymiany wodomierzy we własnym zakresie bez akceptacji Spółdzielni;
 - b) dokonywania zmian usytuowania ani położenia wodomierzy bez wiedzy Spółdzielni, również, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb.

§ 8

Obowiązki Spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) dokonywanie odczytów wodomierzy oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.
- b) informowanie użytkowników lokali o zmianie ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz cen energii cieplnej (GJ).
- c) oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb lub zostały zaakceptowane przez Administrację Osiedla do wykonania przez Użytkownika lokalu.
- d) sporządzenie umowy lub protokołu po zamontowaniu wodomierzy oraz przy każdej ich wymianie.
- e) dokonanie wymiany lub naprawy wadliwego wodomierza, koncentratora lub terminala w przypadku zamontowania wodomierzy z odczytem radiowym niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 90 dni od chwili powzięcia wiadomości o awarii.
- f) wymiana wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami
- g) informowanie Użytkowników lokali o kosztach rozliczeń wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska.

§ 9

Inne

1. W momencie przekazania lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego przez dotychczasowego Użytkownika lokalu do dyspozycji Spółdzielni, zdający w obecności upoważnionego pracownika Administracji Osiedla dokonuje odczytu stanu liczników i uzyskuje potwierdzenie strony przyjmującej oraz składa pisemne zobowiązanie o uregulowaniu ewentualnej należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu (bez dostarczenia protokołu) w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.
3. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy Użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego (w zaokrągleniu do pełnego miesiąca), o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie, a także dostarczą kopię protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. Protokół winien być dostarczony nie później niż w ciągu 30 dni od dnia przeniesienia prawa do lokalu lub objęcia lokalu przez nowego Użytkownika lokalu.
4. We wszystkich wskazanych powyżej przypadkach zmiany Użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody dla lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, bez względu na datę przekazania lokalu.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, niezbilansowanej wody oraz zużytej energii cieplnej niezbędnej do podgrzania zimnej wody dla celów centralnej ciepłej wody należy składać w biurze Spółdzielni lub Administracji Osiedla w ciągu 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja będzie rozpatrzona w ciągu 8 tygodni od dnia jej złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia Użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
6. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez Użytkownika lokalu, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd pracownika firmy zewnętrznej. Oceny uszkodzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni lub firmy dokonującej montażu wodomierzy.
7. Uniemożliwienie dokonania odczytów stanów wodomierzy w terminach ustalonych przez Spółdzielnię lub wynikających z powyższego regulaminu skutkować będzie nieuznaniem ewentualnej reklamacji rozliczenia kosztów zużycia wody.
8. Użytkownik lokalu posiadający wodomierze z uszkodzonymi lub zerwanymi plombami obowiązany jest wnosić opłaty za zużycie wody w wysokości zryczałtowanej za cały okres od ostatniego prawidłowego odczytu do momentu ponownego oplombowania wodomierzy przez Spółdzielnię według § 6 ust. 8.
9. Koszty konserwacji i eksploatacji urządzeń uzdatniających wodę w budynkach rozliczane będą proporcjonalnie do liczby lokali w tych budynkach.
10. Do nielegalnego poboru wody zalicza się:
 - a) pobór wody przy całkowitym lub częściowym pominięciu wodomierza,
 - b) używanie urządzeń zakłócających pracę wodomierza,
 - c) mechaniczne uszkodzenie, zablokowanie mechanizmu pomiarowego, odkształcenie obudowy oraz samowolną manipulację w wodomierzu,
 - d) zerwanie lub uszkodzenie założonych plomb.
11. Użytkownik lokalu ma prawo wystąpić za pośrednictwem 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 lokalu w całości bez odsetek, a rozliczenie skorygowane.
12. Spółdzielnia umożliwi Użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu zimnej i podgrzanej wody w lokalu (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem).
 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA” w Warszawie.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2021 z dnia 05.05.2021 r.
2. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 48/2025 Rady Nadzorczej w dniu 17.12.2025 r. i obowiązuje do rozliczeń kosztów zużycia zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenia ścieków od 1 stycznia 2026 r.

Załącznik nr 1
do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia
zimnej i podgrzanej wody oraz odprowadzenia ścieków
w zasobach WSM „Ochota”

Tabela: Wartości średniej rocznej sprawności przesyłu ciepła ze źródła ciepła do zaworów czterpalnych $\eta_{w,d}$

Lp.	Rodzaj systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej	$\eta_{w,d}$
1	Miejscowe podgrzewanie wody - systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
	Podgrzewanie wody bezpośrednio przy punktach poboru	1,00
2	Podgrzewanie wody dla grupy punktów poboru w jednym lokalu mieszkalnym	0,80
2	Mieszkaniowe węzły cieplne	
.1	Kompaktowy węzeł cieplny dla pojedynczego lokalu mieszkalnego bez obiegu cyrkulacyjnego	0,85
	Centralne podgrzewanie wody - systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
3.1	Systemy przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach jednorodzinnych	0,60
4	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z niez izolowanymi pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
4.1	a) do 30,	0,60
	b) powyżej 30 do 100,	0,50
	c) powyżej 100	0,40
5	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
5.1	a) do 30,	0,70
	b) powyżej 30 do 100,	0,60
	c) powyżej 100	0,50

6	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi z ograniczeniem czasu pracy, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
6.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
	a) do 30,	0,80
	b) powyżej 30 do 100,	0,70
	c) powyżej 100	0,60