

Uchwała nr 74/2023 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”

z dnia 27.03.2023 r.

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”.

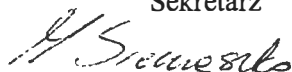
§1

1. Na podstawie § 37 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdza „Regulamin kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/2022 z dnia 19.12.2022 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz



Magdalena Siemaszko

Przewodniczący



Grzegorz Płatek

Regulamin

Rozliczania kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar” w Warszawie

Podstawa prawna

- 1) Ustawa z dnia 07.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami);
- 2) Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1569 z późn. zmianami);
- 3) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2001 r. poz. 636 z późn. zmianami);
- 4) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 roku w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2007 r. Nr 209, poz. 1513);
- 5) Statut SBM „Torwar”

Definicje

Określenia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

- **Użytkownik** – rozumie się przez to właściciela lokalu, osobę której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje innym tytuł prawny do lokalu albo osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- **Wodomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe z możliwością wyposażenia w moduł do odczytu drogą radiową służącą do pomiaru ilości pobieranej wody zimnej i zimnej wody do podgrzewu, zainstalowane na instalacji lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- **Wodomierz administracyjny** – urządzenie pomiarowe z możliwością wyposażenia w moduł do odczytu drogą radiową służącą do pomiaru ilości pobieranej wody zimnej i zimnej wody do podgrzewu, zainstalowane w częściach wspólnych danej nieruchomości oraz w pomieszczeniach administracyjnych;
- **Wodomierz główny** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości pobranej wody zainstalowane na przyłączy wody w budynku;
- **1m³** – jednostka rozliczeniowa kosztów wody;
- **Uchyb** – dopuszczalny błąd graniczny wynikający z odchyień wskazań wodomierzy określony w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U 2007, nr 209, poz. 1513);
- **Woda do celów technicznych i ogólnych** – różnica ustalona w danym okresie rozliczeniowym pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia ryczałtowego wody w lokalach nieopomiarowanych w tym uchyb;
- **Odczyt wodomierzy** – rozumie się przez to odczyt wskazań wodomierzy wykorzystywanych do rozliczeń, wykonywany w sposób bezpośredni lub drogą radiową przez upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni pracownika lub przedstawiciela firmy upoważnionej.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej oraz odprowadzania ścieków w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Torwar” dla lokali opomiarowanych (wyposażonych w urządzenia pomiarowe – wodomierze lokalowe), jak i lokali nieopomiarowanych, a także reguluje zasady użytkowania wodomierzy lokalowych, w tych lokalach.
- 1.2. Przez lokale opomiarowane rozumie się lokale wyposażone w wodomierze lokalowe, w których dokonano odczytu wodomierza na zasadach i w terminach określonych niniejszym Regulaminem.
- 1.3. Przez lokale nieopomiarowane rozumie się lokale nieposiadające wodomierzy lokalowych, posiadające niesprawny wodomierz lub który z przyczyn leżących po stronie użytkownika utracił ważność legalizacji oraz lokale, w których z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie dokonano odczytu wodomierza w sposób i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem.
- 1.4. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie lub za pośrednictwem wybranej przez Spółdzielnię firmy.
- 1.5. Zasady określone w Regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
- 1.6. Koszty dostawy wody do budynków oraz odprowadzenia ścieków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię, w związku z opłatami uiszczanymi na rzecz dostawcy usług.
- 1.7. Koszty dostawy wody do budynków i odprowadzenia ścieków ewidencjonowane są zgodnie z wystawionymi fakturami i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, po ich zweryfikowaniu przez upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni pracownika.
- 1.8. Koszty zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia ryczałtowego w lokalach nieopomiarowanych, jeżeli takie lokale występują w danym budynku, rozlicza się z podziałem na poszczególne lokale proporcjonalnie do sumy zużytej wody zimnej i zimnej wody do podgrzewu w lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Są to koszty wody zużytej do celów technicznych i ogólnych oraz uchyb.
- 1.9. Pozycja kosztów - abonament zimna woda i kanalizacja - ewidencjonowana jest zgodnie z wystawionymi fakturami i rozliczana na 1m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu.

2. Zasady dokonywania odczytów i rozliczenia wody

- 2.1. Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody na poszczególne lokale jest rejestrowane zużycie wody przez wodomierze lokalowe zamontowane na instalacji danego lokalu.
- 2.2. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wymianę wodomierza lokalowego, stwierdzenia podczas kontroli instalacji w lokalu uszkodzenia plomb wodomierza, dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia lub innej ingerencji w wodomierz lokalowy mające wpływ na zafałszowanie pomiarów oraz braku cechy legalizacyjnej wodomierza utraconej z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu Spółdzielnia, dokona rozliczenia z zastosowaniem stawki ryczałtowej, wyliczonej jako średnia zużycia **zimnej wody** ze **wszystkich** lokali mieszkalnych w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym.

Ryczałt nie podlega dalszemu rozliczeniu.

- 2.3. Lokal w którym dokonano rozliczeń wg ryczału na skutek jego nieudostępnienia lub na skutek stwierdzonej ingerencji użytkownika w układ pomiarowy, zostanie rozliczony wg wskazań wodomierzy w kolejnym okresie rozliczeniowym po ponownym odczycie i przy spełnieniu warunków określonych w punkcie 1.2 niniejszego Regulaminu a także nie stwierdzeniu ingerencji lub nieprawidłowości w działaniu układu pomiarowego będących skutkiem takich ingerencji.
- 2.4. Różnicę między zużyciem wody zarejestrowanym przez wodomierz główny w budynku a sumą z wodomierzy lokalowych i zużycia ryczałtowego w lokalach, tak zwaną „wodę do celów technicznych i ogólnych oraz uchyb” pokrywają użytkownicy lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalu.
- 2.5. Koszty wody zużytej na roboty budowlano-remontowe na nieruchomości zlecone przez Spółdzielnię, rozliczane są na podstawie odnotowanych wskazań udostępnionych wodomierzy w pomieszczeniach administracyjnych lub na podstawie ryczałtowej opłaty ustalonej przez Spółdzielnię. Koszty te pokrywane są przez wykonawcę usługi remontowo-budowlanej i pomniejszają koszty zużycia wody i kanalizacji na nieruchomości.
- 2.6. Użytkownik lokalu przeprowadzający samowolnie lub niezgodnie z ustaleniami albo sztuką i wiedzą budowlaną remont instalacji centralnego ogrzewania, obowiązany jest do uiszczenia opłaty ryczałtowej za napełnienie instalacji na nieruchomości, opłata ta pomniejsza koszty zużycia centralnego ogrzewania w danej nieruchomości. Wysokość opłaty ryczałtowej ustala Spółdzielnia.
- 2.7. Rozliczeń kosztów zużycia wody dokonuje się przynajmniej raz w roku na podstawie odczytów stanów zużycia zarejestrowanych przez wodomierze lokalowe.
- 2.8. Odczyt wskazań wodomierzy lokalowych wykonywany jest przez upoważnionych przez Spółdzielnię przedstawicieli firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywania ww. odczytów drogą radiową lub bezpośrednio.

3. Zasady ustalania i rozliczania zaliczek na wodę

- 3.1. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się indywidualnie dla danego lokalu.
- 3.2. Rozliczenie określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierzy lokalowych, kosztu wody do celów technicznych i ogólnych oraz uchyb, obowiązującej ceny 1 m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków, zgodnie z obowiązującym cennikiem stosowanych przez dostawcę usługi.
- 3.3. Na podstawie zużycia zarejestrowanego na wodomierzu głównym i wodomierzach lokalowych w danym okresie rozliczeniowym, ustalana jest miesięczna wysokość zaliczki za wodę na następny okres rozliczeniowy.
Wysokość zaliczki miesięcznej ustala się indywidualnie dla każdego lokalu z podziałem na:
 - a) zaliczka na wodę i kanalizację, obliczana na podstawie powiększonego o 10% zużycia wody w danym lokalu z poprzedniego okresu, ale nie mniej niż w wysokości równoważności 1m³.
 - b) zaliczka na wodę do celów technicznych i ogólnych, ustalana jest na poziomie 0,10m³ na lokal miesięcznie

- 3.4. Po przejęciu lokalu mieszkalnego przez nowego użytkownika do pierwszego odczytu wodomierzy, który będzie podstawą do dokonania rozliczenia zużycia wody Spółdzielnia, pobiera opłaty zaliczkowo w wysokości ostatnio ustalonej dla jego dotychczasowego użytkownika, a jeśli lokal nie był użytkowany w okresie ostatnich 6 miesięcy przed przejęciem lokalu, wysokość opłaty zaliczkowej zostanie ustalona na równowartość 6m^3 .
- 3.5. Różnica powstała pomiędzy poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynikająca z odczytów wodomierzy lokalowych a wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami rozliczana jest w sposób następujący:
- niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie wskazanym na zawiadomieniu o rozliczeniu zużycia wody wg wskazań wodomierzy. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu Spółdzielni dopuszcza się rozłożenie niedopłaty na raty,
 - nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który nie posiada zadłużenia wobec Spółdzielni, może być ona wypłacona w kasie Spółdzielni lub przekazana na wskazany rachunek bankowy.
- 3.6. Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy składać w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
- 3.7. Okresem rozliczeniowym zużycia zimnej wody w myśl niniejszego Regulaminu jest rok kalendarzowy. Rozliczenia zużycia wody doręcza Spółdzielnia użytkownikom w terminie 60-ciu dni za dany okres rozliczeniowy. Pierwszy okres rozliczeniowy obejmować będzie rok 2023.

4. Użytkowanie wodomierzy i instalacji wodociągowej obsługującej lokal

- 4.1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy wodomierzy lokalowych, użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić, o tym fakcie administrację Spółdzielni.
- 4.2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- Udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy;
 - Zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego oraz od innych czynników zakłamujących wyniki odczytów;
 - Niedokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na wniosek właściciela lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię;
 - Nienaruszanie plomby legalizacyjnej i monterskiej;
 - Umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań oraz wymiany lub montażu;
 - Udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody;
 - Usuwania wszelkich nieszczelności instalacji zlokalizowanej za wodomierzem lokalowym. Koszt zużytej wody w przypadku nieszczelności instalacji obsługującej lokal mieszkalny lub użytkowy obciąża użytkownika lokalu.

5. Montaż wodomierzy

- 5.1. Z upływem okresu ważności legalizacji wodomierzy Spółdzielnia, wymienia je na nowe zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcją i zaleceniami dostawcy wodomierzy, na koszt użytkownika lokalu.

- 5.2. Wodomierz lokalowy stanowi własność właściciela lokalu lub osoby której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
- 5.3. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu i wymiany wodomierzy.
- 5.4. Koszt wymiany wodomierzy wnoszony jest przez właściciela lokalu w ratach w ciągu 5 lat. Wysokość każdej raty wynosi 1/60 kosztu wodomierza i stanowi odrębną pozycję opłaty eksploatacyjnej.

6. Postanowienia dodatkowe

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności działania wodomierza lokalowego użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania kwestionowanego wodomierza lokalowego użytkownik lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku potwierdzenia zastrzeżeń użytkownika, co do poprawności funkcjonowania wodomierza, koszty całościowo pokrywa Spółdzielnia.

Reklamacje dotyczące rozliczenia przyjmowane są w terminie miesiąca od jego doręczenia do oddawczej skrzynki pocztowej lub skrzynki mailowej (w przypadku złożenia stosownego oświadczenia o kierowaniu korespondencji drogą mailową). Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Ewentualne korekty dotyczące danego okresu rozliczeniowego będą uwzględniane w następnym okresie rozliczeniowym. Wniesienie reklamacji nie wpływa na wymagalność zapłaty.

7. Postanowienia końcowe

- 7.1. Z dniem 2023 roku traci moc Uchwała Rady Nadzorczej SBM „TORWAR” nr 82/2022 z dnia 19.12.2022 r. w sprawie „Regulaminu kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie.
- 7.2. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 27.03.2023 r. Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „TORWAR” nr 74/2023.
- 7.3. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

