

**Regulamin rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę
i zbiorowego odprowadzania ścieków
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie**

§ 1.

Regulamin rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie, zwany dalej Regulaminem, określa zasady rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/06 poz. 1116 z póź. zm.),
2. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 12/06 poz. 858 z póź. zm.),
3. Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. U. Nr 127/06 poz. 886),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz.U. Nr 8, poz. 70 z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity (Dz.U. z 2018 r. poz. 376 z późn. zm.)
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 - w sprawie określenia i przeciętnych norm zużycia wody” (Dz. U. 2002, Nr 8 poz. 70 z póź. zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych” (Dz. U. 2008 nr 5 poz. 29 z póź. Zm.).
9. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”.

§ 2.

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Niedźwiadek” w Warszawie,
2. Użytkownika – należy przez to rozumieć posiadacza tytułu prawnego do lokalu (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, umowa najmu lokalu) oraz osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego w zasobach Spółdzielni lub przez nią zarządzanych.
3. Skrót CW – oznacza ciepłą wodę
4. Skrót ZW – oznacza zimną wodę

§ 3.

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży znajdujących się w budynkach w zasobach Spółdzielni lub przez nią zarządzanych, wyposażonych w instalację wodociągową zimnej i ciepłej wody i instalację kanalizacyjną.

§ 4.

1. Koszty zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie wskazań wodomierzy głównych w budynkach wielolokalowych w jej zasobach lub w budynkach przez nią zarządzanych oraz obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zatwierdzonej uchwałą Rady m.st. Warszawy
2. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków w lokalach równa jest ilości zużytej wody.
3. Koszt zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków ustala się odrębnie dla każdego budynku wielolokalowego w zasobach Spółdzielni lub przez nią zarządzanego na podstawie odczytów wodomierzy budynkowych i wystawianych na ich podstawie rozliczeniowych faktur VAT wystawianych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna .

§ 5.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить miesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz zaliczki na poczet kosztów CW.
2. Wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 1, ustala Zarząd Spółdzielni:
 - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe na podstawie analizy zużycia wody i odprowadzania ścieków w poprzednim okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu, oraz obowiązującej taryfy, o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu.
 - b) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze lokalowe na podstawie oświadczenia użytkownika o liczbie osób korzystających z lokalu i ryczałtowego zużycia 8 m³ zimnej wody i 3m³ podgrzania wody na osobę miesięcznie oraz obowiązującej taryfy, o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu. Zmiana liczby osób korzystających z lokalu uwzględniona jest od następnego miesiąca kalendarzowego po dniu złożenia nowego oświadczenia. W wypadku braku oświadczenia o liczbie osób korzystających z lokalu ryczałtowe zużycie wody ustala się przyjmując założenie, iż 4 osoby korzystają z lokalu.
3. Dla lokali wyposażonych w wodomierz lokalowy po raz pierwszy wysokość miesięcznych zaliczek w pierwszym okresie rozliczeniowym ustalona jest na podstawie oświadczenia użytkownika o liczbie osób korzystających z lokalu i ryczałtowego zużycia 4 m³ zimnej wody i 1,0 m³ podgrzania wody na osobę miesięcznie oraz obowiązującej taryfy, o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu. Zmiana liczby osób korzystających z lokalu uwzględniona jest od następnego miesiąca kalendarzowego po dniu złożenia nowego oświadczenia. W wypadku braku oświadczenia ryczałtowe zużycie wody ustala się przyjmując założenie, iż 4 osoby korzystają z lokalu.

§ 6.

1. Za okres rozliczeniowy dla kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków przyjmuje się okresy sześciomiesięczne od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. W szczególnych wypadkach, niezależnych od Spółdzielni (np. zmiana taryfy w trakcie okresu rozliczeniowego, zmiana użytkownika lokalu, pierwsza instalacja wodomierza lokalowego itp.) oraz dla lokali użytkowych dopuszcza się ustalenie innego okresu rozliczeniowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Indywidualnego rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na użytkowników dokonuje Zespół Finansowo-Księgowy Spółdzielni w terminie do 30 dnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 7.

1. Odczyty wodomierzy lokalowych, sprawdzenie ich cech legalizacyjnych i plomb dokonywane są przez przedstawicieli Spółdzielni w dwóch terminach w okresie tygodnia poprzedzającego zakończenie okresu rozliczeniowego i pierwszego tygodnia następującego po okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany umożliwić przedstawicielom Spółdzielni dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w okresie, o którym mowa w ust. 1 oraz na każde wezwanie Spółdzielni, po uprzednim ogłoszeniu z co najmniej 4 dniowym wyprzedzeniem. W wypadku nieobecności użytkownika w lokalu w wyznaczonych terminach odczytu dopuszcza się indywidualne ustalenie w biurze Spółdzielni terminu odczytu, z zachowaniem okresu, o którym mowa w ust. 1.
3. Raz na dwa następujące po sobie okresy rozliczeniowe dopuszcza się zamiast dokonania odczytu przez pracownika Spółdzielni, możliwość złożenia przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o wskazaniach wodomierzy w tym lokalu według wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni. Oświadczenie takie musi być złożone w nieprzekraczalnym terminie do 10 dnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W razie wątpliwości Spółdzielnia ma prawo dokonać kontroli spisu dokonanego przez użytkownika lokalu.
4. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągłaniu do pełnego m³. Zasada zaokrąglenia obowiązuje do 0,49 m³ w dół a od 0,50 m³ w górę.

§ 8.

1. Indywidualne rozliczenie użytkownika lokalu za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków w okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla budynku, w którym znajduje się ten lokal, określoną według następujących zasad:
 - a) Dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe z zastrzeżeniem postanowień pkt. c) – według ich wskazań oraz obowiązującej taryfy, o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu,
 - b) Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze lokalowe – przyjmuje się, że ilość i wartość zużytej wody i odprowadzonych ścieków równa jest ryczałtowemu zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków, określone w § 5 ust. 2 pkt. b) Regulaminu przez cały okres rozliczeniowy,
 - c) Dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe, których nie udostępniono do odczytu lub których użytkownicy nie złożyli prawidłowego oświadczenia o wskazaniach wodomierzy oraz lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe, uszkodzone mechanicznie, z naruszonymi plombami lub naruszonym wskaźnikiem działania silnego pola magnetycznego, a także dla lokali zaopatrywanych w wodę wielostronnie, a wyposażonych w mniej wodomierzy lokalowych niż źródeł zasilania – przyjmuje się, ilość i wartość zużytej wody i odprowadzania ścieków równa jest ryczałtowemu zużyciu wody i odprowadzaniu ścieków, określone w § 5 ust. 2 pkt. b) Regulaminu przez cały okres rozliczeniowy.
2. W wypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy i niezłożenia przez użytkownika lokalu prawidłowego oświadczenia o wskazaniach wodomierzy, korektę rozliczenia przeprowadza się po następnym okresie rozliczeniowym, po którym odczyt wodomierza dokonany będzie przez przedstawiciela Spółdzielni lub spisany przez użytkownika lokalu według aktualnej taryfy, o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu. W razie wątpliwości Spółdzielnia ma prawo dokonać kontroli spisu dokonanego przez użytkownika lokalu.
3. W wypadku lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe nieposiadające w dniu odczytu aktualnej cechy legalizacyjnej, uszkodzone mechanicznie lub z naruszonymi plombami, a także dla lokali zaopatrywanych w wodę wielostronnie, a wyposażonych w mniej wodomierzy lokalowych niż źródeł zasilania do czasu usunięcia uchybień mogą być one rozliczane na zasadach, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. b) Regulaminu. Po usunięciu uchybień lokale te traktuje się jak wyposażone w wodomierz po raz pierwszy.
4. W wypadku zmiany taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego i nie podjęcia przez Zarząd Spółdzielni decyzji o skróceniu lub wydłużeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 2 Regulaminu do ustalenia indywidualnej należności użytkownika za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe

odprowadzanie ścieków przyjmuje się średnią ważoną z poprzedniej taryfy i taryfy bieżącej, gdzie wagą jest długość obowiązywania tych taryf w okresie rozliczeniowym.

§ 9.

1. W wypadku gdy suma wniesionych miesięcznych zaliczek w okresie rozliczeniowym jest:
 - 1) większa od indywidualnej należności użytkownika lokalu za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków nadpłata jest zaliczana na należne Spółdzielni opłaty eksploatacyjne w minionych lub przyszłych okresach,
 - 2) mniejsza od indywidualnej należności użytkownika lokalu za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować niedopłatę w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po otrzymaniu indywidualnego rozliczenia.
2. Różnica powstała pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków dla budynku, a sumą indywidualnych należności użytkowników lokali w budynku wniesioną do Spółdzielni z tego tytułu pomniejszona o:
 - 1) Koszty wody i odprowadzenia ścieków do celów eksploatacyjnych (sprzątanie części wspólnej nieruchomości, podlewanie zieleni na części wspólnej nieruchomości itp.),
 - 2) Koszty wody i odprowadzania ścieków do celów remontowych (remonty części wspólnej nieruchomości),
 - 3) Korekty z tytułu uznanych reklamacji,
Odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości której dotyczą.
3. Użytkownik zobowiązany jest do konserwacji zaworów wewnątrz lokalowych. Ewentualne koszty usuwania skutków zalania mieszkań spowodowanych awarią instalacji wewnątrz lokalowej z winy użytkownika ponosi sam użytkownik.

§ 10.

1. Niedopuszczalne są wszelkie działania osób korzystających z lokalu zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
2. Podejmowanie działań, o których mowa w ust. 1, stanowi rażące naruszenie postanowień Statutu Spółdzielni i może być przesłanką do zastosowania przewidzianych w nim sankcji.
3. Niezależnie od osób podejmujących działania, o których mowa w ust. 1, odpowiedzialność materialną i prawną za nie ponosi użytkownik lokalu.
4. Koszty naprawy, legalizacji lub wymiany przez Spółdzielnię wodomierza lokalowego uszkodzonego w wyniku działań, o których mowa w ust. 1, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.

§ 11.

1. W wypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu wodomierza lokalowego użytkownik lokalu powinien niezwłocznie pisemnie powiadomić Spółdzielnię.

Koszty konserwacji i napraw wodomierzy lokalowych poza okresem gwarancji oraz ich ponowna legalizacja lub wymiana obciążają Fundusz Remontowy, a czynności te są dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 12.

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:
 - 1.1. opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej, lub

- 1.2. koszty za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej ustalone według zasad uproszczonych - w budynkach nie wyposażonych w węzłach cieplnych w urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła dostarczanego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej rozliczenie ogólnej ilości zużytego ciepła w danym budynku na podgrzanie wody użytkowej dokonuje się proporcjonalnie do zamówionej mocy - uwzględniając jednocześnie faktyczne zużycie ciepła na podgrzanie wody w miesiącu czerwcu każdego roku.
2. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
3. Wymiar opłaty za podgrzanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn :
- liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł./m³, w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych,
 - liczby osób zamieszkałych w lokalu x koszt zł/osobę - w przypadku, jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub wodomierz utracił cechę legalizacyjną z winy użytkownika.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить miesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej w wysokości określonej w § 5 niniejszego Regulaminu .
5. Koszt CW stanowi koszt za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej. Koszt ten ustala się odrębnie dla każdego budynku wielolokalowego w zasobach Spółdzielni lub przez nią zarządzanego na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła oraz dokonanych obliczeń.

§ 13.

Dla lokali użytkowych w najmie dopuszcza się stosowanie do rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego zaopatrzenia ścieków postanowień zawartych w umowach najmu tych lokali dotyczących m.in. zmiany okresu rozliczeniowego.

§ 14.

1. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także tych zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Regulamin podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 85./2019 z dnia 24.10.2019r. i uwzględnia zmiany zatwierdzone Uchwałą nr 50/2018 z dnia 13.12.2018r oraz Uchwałą nr 58/2019 z dnia 24.01.2019r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Włodzimierz Gędziorowski

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Mirosław Wojciechowski

Bez uwag
formalno-prawnych

Karol Petryk
Adwokat