

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW MEDIÓW  
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ NOWE ZJEDNOCZENIE W WARSZAWIE**

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do budynku należącego do Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” położonego przy ul. Dobrej 22/24 w Warszawie, wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowane indywidualne (wodomierze lokalowe) i określają sposób rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków a także kosztów podgrzania wody oraz kosztów centralnego ogrzewania.
2. Za wodomierz główny uważa się przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zamontowany przez MPWiK na przyłączy wodociągowym do węzła.
3. Za lokal opomiarowany uważa się lokal, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe z ważną legalizacją (wodomierze lokalowe) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
4. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal, w którym nie zamontowano wodomierza lokalowego, lokal, w którym stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie wodomierza lokalowego.
5. Użytkownikami lokali są:
  - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
  - c) najemcy lokali,
  - d) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
6. Przez cenę wody pobieraną przez MPWiK w Warszawie w formie Taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorowych urządzeń kanalizacyjnych.
7. Przez zużycie wody rozumie się odczytaną z liczników indywidualnych sumę objętości zużytej w lokalu opomiarowanym wody zimnej (ZW) i ciepłej (CW), lub ryczałt w przypadku lokalu nieopomiarowanego.

**ROZDZIAŁ II  
ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ ZA WODĘ ORAZ ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW**

**§ 2**

1. Podstawę rozliczeń wody i ścieków stanowią wskazania wodomierzy głównych w budynku, a także wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach opomiarowanych.
2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych stosuje się odczyt i rozliczanie według wskazań wodomierzy lokalowych w okresach rozliczeniowych.
3. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako równą zużyciu wody dla danego lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego (ZW i CW).

NB DF 1

4. Odczytu wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej dokonuje przedstawiciel Spółdzielni co najmniej raz w roku.
5. Po dokonaniu odczytów na koniec okresu rozliczeniowego wodomierzy głównych i wodomierzy lokalowych, następuje rozliczenie kosztów poniesionych w tym okresie (wg faktur wystawionych przez MPWiK i Dalkia S.A. (dotychczasowa nazwa spółki SPEC)).
6. Przyjęta zasada kalkulacji stawki opłaty zaliczkowej:
  - a) stawka  $1\text{m}^3$  zużycia wody i odprowadzania ścieków w danym lokalu jest równa stawce stosowanej przez MPWiK.
  - b) do momentu założenia ciepłomierza wskazującego na podział mocy cieplnej na CO i CW faktury otrzymywane z Dalkia S.A. dzielone są w sposób następujący:
    - koszt podgrzania wody ustala się na 25 % kosztu całkowitego zużycia plus koszty opłat stałych, dotyczących CW,
    - cena jednostkowa za podgrzanie  $1\text{m}^3$  wody to koszt ustalony jak wyżej podzielony przez całkowite zużycie wody ciepłej w budynku,
    - koszt ogrzewania lokali ustala się na 75 % kosztu całkowitego zużycia plus koszty opłat stałych, dotyczących CO,
    - cena jednostkowa za ogrzanie  $1\text{m}^2$  lokalu to koszt ustalony jak wyżej podzielony przez całkowitą powierzchnię lokali w budynku.
  - c) po założeniu ciepłomierza wskazującego na podział mocy cieplnej na CO i CW faktury otrzymywane z Dalkia S.A. zawierają szczegółowy podział kosztów na koszty CO i CW zgodnie ze wskazaniami liczników. Na podstawie danych zawartych w fakturach koszty opłat stałe i zmienne będą odnoszone odpowiednio w koszty CO i CW.
7. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane z uwzględnieniem wody zużytej na cele administracyjno-gospodarcze.
8. Woda zużyta na cele administracyjno-gospodarcze obciąża w równym stopniu wszystkie lokale w danym budynku.
9. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a zaliczkami wniesionymi przez użytkownika lokalu, regulowana będzie następująco:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych, a jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami związanymi z zajmowanym lokalem, cała kwota nadpłaty zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu,
  - c) w uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach, uprzednio uzgodnionych.

### § 3

1. Wodomierze zimnej i ciepłej wody zainstalowane w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych stanowią własność Spółdzielni. Wodomierze muszą posiadać aktualną cechę legalizacji – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej (Dz. U. Nr 77 poz.730 zał. Nr 35 z dnia 02.04.2004 r.). Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi dla wodomierzy mieszkaniowych 5 lat.
2. Wszystkie koszty związane z legalizacją, wymianą, montażem lub naprawą wodomierzy są rozliczane odrębnie w ramach funduszu remontowego.

3. Po upływie legalizacji, wodomierze indywidualne muszą zostać wymienione lub poddane powtórnej legalizacji, w terminach wskazanych przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 4

1. Spółdzielnia ma prawo kontrolować rzetelność odczytów wskazań wodomierzy podawanych przez użytkowników lokali.
2. W przypadku stwierdzenia niskich zużyć wody w lokalach, w celu sprawdzenia i kontroli zużycia, Spółdzielnia ma prawo zastosować urządzenie do sygnalizacji ingerencji w prawidłowe działanie licznika.
3. W przypadku stwierdzenia poza licznikowego poboru wody (poprzez zainstalowanie ujęcia przed wodomierzem) obciąża się kosztami nielegalnego poboru osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w wysokości nie mniejszej niż 200 m<sup>3</sup> kosztów zużytej wody i odbioru ścieków.

#### § 5

Reklamacje dotyczące zużycia wody i obliczonych opłat, użytkownik lokalu winien zgłosić do Zarządu Spółdzielni w formie pisemnej, w terminie jednego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia okresowego zużycia wody.

#### § 6

1. Przypadki zastosowania opłat ryczałtowych i kar:
  - a) lokal nieopomiarowany – ryczałt
  - b) lokal opomiarowany – bez względu na liczbę wodomierzy w lokalu, w którym wystąpił jeden z niżej wymienionych podpunktów:
    - stwierdzenie uszkodzenia wodomierza – ryczałt; w wypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza przez użytkownika – ryczałt plus kara,
    - wodomierz bez ważnej legalizacji - ryczałt plus kara,
    - stwierdzenie zerwania plomb - ryczałt plus kara,
    - uszkodzenie wodomierza spowodowane nieprawidłową eksploatacją - ryczałt plus kara,
    - brak odczytu z wodomierzy - ryczałt.
2. Wysokość kwoty ryczałtu ustalona zostaje na podstawie ilości niedoboru ZW w danym roku obrachunkowym.
3. Zgodnie z obowiązkiem prawnym rozliczanie mediów, w tym ZW i CW w roku obrachunkowym musi zamknąć się na zero, tzn. zużycie wody ostatecznie rozliczane jest wg otrzymanych faktur z MPWiK i Dalkia S.A.
4. Wysokość zaliczek dla lokali mieszkalnych na zużycie ZW i CW ustalana jest na podstawie szacunku opartego o dane roku poprzedniego. Ostateczne opłaty za zużycie wody dla płacących ryczałtem (nie posiadających liczników, bądź nie udostępniających odczytów) za rok bilansowy obliczane są na podstawie różnicy zużycia wody za dany rok z faktur MPWiK i Dalkia S.A. pomniejszonych o wartość zużycia z indywidualnych liczników.
5. Wysokość kary ustalona zostanie odrębnie.

#### § 7

Odmowa wpuszczenia do mieszkania przedstawicieli Spółdzielni spowoduje:

- a) zastosowanie opłat ryczałtowych, zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej, bez możliwości ubiegania się o korektę rozliczenia,



- b) lokal ten do czasu odczytu wodomierzy przez służby techniczne będzie traktowany jak nieopomiarowany, a jako opomiarowany – od następnego miesiąca, po dodatkowym odczycie, z tym, że odczyt ten będzie stanowił stan początkowy wodomierzy w kolejnym rozliczeniu.

#### § 8

Brak wymiany uszkodzonego wodomierza w terminie niezwłocznym spowoduje, że lokal będzie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.

### ROZDZIAŁ III WYSOKOŚĆ ZALICZEK

#### § 9

Wysokość zaliczek dla lokali na zużycie ZW i CW oraz CO ustalana jest na podstawie szacunku opartego o dane roku poprzedniego. Z uwagi na wymiany wodomierzy w roku 2011, wyjątkowo w roku 2012 – szacunek zostanie oparty o zużycie w okresie grudzień 2011 r. – kwiecień 2012 r.

#### § 10

Zaliczki na dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz kosztów podgrzania wody i ogrzewania lokali wnoszone są miesięcznie przez cały rok w następującej wysokości:

- a) zaliczki na dostawę wody i odprowadzanie ścieków:
- lokale opomiarowane jako iloczyn przyjętego zużycia wody (w m<sup>3</sup>) i ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków stosowane przez MPWiK.
  - lokale nieopomiarowane jako iloczyn przyjętego zużycia w wysokości 7 m<sup>3</sup> wody na osobę i ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków stosowane przez MPWiK.
- b) zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody:
- lokale opomiarowane jako iloczyn przyjętego zużycia wody (w m<sup>3</sup>) i ceny skalkulowanej jak w pkt. 6 § 2.
  - lokale nieopomiarowane jako iloczyn przyjętego zużycia w wysokości 3,5 m<sup>3</sup> wody na osobę i ceny skalkulowanej w jak w pkt. 6 § 2.
- c) zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali jako iloczyn powierzchni użytkowej lokali i ceny skalkulowanej w jak w pkt. 6 § 2.

### ROZDZIAŁ IV OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

#### § 11

1. Co najmniej raz w roku dokonać finansowego rozliczenia użytkowników lokali za media dostarczane do lokali.
2. Nadpłaty/niedopłaty z rozliczenia mediów zaliczyć w poczet opłat eksploatacyjnych, najpóźniej do końca pierwszego kwartału po roku rozliczeniowym. Rozliczenia w formie pisemnej będą dostarczane użytkownikom do skrzynek pocztowych.



3. Przynajmniej raz w roku dokonać kontroli stanu technicznego wodomierzy oraz ich opłombowania przez przedstawiciela Spółdzielni.
4. Na każdy uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dokonać korekty wysokości zużycia wody.

## **ROZDZIAŁ V OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU**

### **§ 12**

1. Regularnie wносить zaliczkową opłatę za media jako stały element opłaty eksploatacyjnej.
2. Każdorazowo udostępnić wejście do mieszkania przedstawicielowi Spółdzielni, upoważnionemu do kontroli wodomierzy i odczytów wodomierzy.
3. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w terminie prowadzonych odczytów, podać stan liczników bezpośrednio do Spółdzielni, która ma prawo skontrolować prawidłowość odczytu.
4. Na bieżąco kontrolować prawidłowość działania wodomierzy, a o zauważonych usterkach bezzwłocznie powiadomić Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w dniu 27.02.2013 - Uchwała Nr 3/2013.

*Monika Majewska*

*Donk Fiett*

*df*

