

**Uchwała nr 1/2018**  
**Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”**  
**z dnia 11 stycznia 2018 roku**

**w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”**

Działając na podstawie § 71. ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

Wprowadza się następujące zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 45/2017 z dnia 18.12.2017 r.

1. §1. ust. 2 lit. e otrzymuje nowe, następujące brzmienie:  
*okres rozliczeniowy – okres, po upływie którego dokonywane jest rozliczenie zaliczek wpłaconych przez użytkowników lokali; okresy rozliczeniowe pokrywają się z I i II półroczem,*
2. §3. ust. 4 lit. b otrzymuje nowe, następujące brzmienie:  
*dla wodomierzy bez modułu radiowego – z wejściem do lokalu lub na klatkę schodową.*  
*Dopuszcza się przesłanie (w I lub II okresie rozliczeniowym) mejlem lub MMS-em na adres lub pod nr telefonu podany w ogłoszeniu o odczycie wody czytelnych zdjęć wodomierzy zawierających stan i numer wodomierzy, datę wykonania zdjęcia oraz oznaczenie pomieszczenia (kuchnia, łazienka).*  
*Odczyt wodomierzy w jednym okresie rozliczeniowym roku kalendarzowego musi być dokonany przez odczytującego.*  
*Niespełnienie powyższego warunku spowoduje, że rozliczenie w II okresie rozliczeniowym zostanie wykonane zgodnie z §3. ust. 7 lit. b.*
3. §3. ust. 10 – zostaje wykreślony w całości.

**§ 2.**

Jednolity tekst Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.




§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, za wyjątkiem:

1. zapisu § 1. ust. 2 niniejszej uchwały, który wchodzi w życie od 1.03.2018 r.,
2. zapisu § 1. ust. 3 niniejszej uchwały, który wchodzi w życie od 1.01.2018r.

*Sekretarz*

*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

  
*Edyta Wargocka*

*Przewodniczący*

*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

  
*Krzysztof Szarecki*

## Regulamin

### rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

Tekst jednolity Regulaminu uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 227/2015 z dnia 14.12.2015 r., z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2016 z dnia 12.12.2016 r., uchwałą nr 31/2017 z dnia 31.07.2017 r., uchwałą nr 45/2017 z dnia 18.12.2017 r. oraz uchwałą nr 1/2018 z dnia 11.01.2018 r.

#### § 1.

##### Postanowienia ogólne

1. *Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* (zwany dalej *Regulaminem*) obowiązuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie (zwany dalej Zarządem) oraz użytkowników lokali korzystających ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - a) użytkownik lokalu - członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego,
  - b) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody zimnej do budynku zainstalowany na przyłączy wodociągowym,
  - c) wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody ciepłej lub zimnej w lokalu lub w innych punktach poboru wody,
  - d) całkowite zużycie wody w lokalu – suma wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu (na instalacji wody zimnej oraz ciepłej) oraz ewentualnie wodomierza na dodatkowym przyłączy obsługującym ogródek przy danym lokalu,
  - e) okres rozliczeniowy – okres, po upływie którego dokonywane jest rozliczenie zaliczek wpłaconych przez użytkowników lokali; okresy rozliczeniowe pokrywają się z I i II półroczem,
  - f) ryczałt wodny – koszt całkowitego zużycia wody w lokalu obliczony jako suma maksymalnych, lokalowych kosztów zużycia zimnej wody i ciepłej wody w budynku,
  - g) ryczałt c.w. – koszt podgrzania wody w lokalu obliczony na podstawie lokalowego maksymalnego zużycia c.w. w budynku,
  - h) ryczałt użytkowy z.w. – koszt zużycia wody naliczany najemcom stoisk wolnostojących („wysp”) w Galerii Ursynów,
  - i) ryczałt budowlany – koszt zużycia wody naliczany firmom korzystającym z wody,
  - j) ryczałt techniczny – koszt zużycia wody naliczany za spuszczenie wody z sieci c.o.,

- k) rozliczenie kosztów zużycia wody – dokument przedstawiający indywidualne wyliczenie za dany okres rozliczeniowy kosztów za całkowite zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz zużycie wody ciepłej i po porównaniu z naliczonymi zaliczkami określający nadpłaty/niedopłaty; za termin dostarczenia rozliczenia ww. kosztów uznaje się termin wywieszenia informacji o dostarczeniu rozliczenia,
  - l) odczytujący – osoba upoważniona przez Zarząd do dokonywania odczytów wskazań wodomierzy.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest bezwynikowo oddzielnie dla każdego budynku.
  4. Ilość odprowadzanych ścieków równa jest ilości zużytej wody w danym okresie, z wyłączeniem zużycia wody, rozliczanego wg osobnych wodomierzy, do podlewania ogródków przydomowych i terenów zielonych Spółdzielni.
  5. Cena za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzanie ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
  6. W budynkach zasilanych przez hydrofornię koszt wykazany w fakturze przez dostawcę rozdziela się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ilości wody wskazanej przez wodomierze główne.
  7. Koszt zużycia wody do podlewania terenów zielonych, z zastrzeżeniem § 4., i utrzymania czystości budynków i osiedla wliczany jest do eksploatacji podstawowej nieruchomości.

## § 2.

### Rozliczanie i ustalanie zaliczek oraz regulowanie należności

1. Koszt zużycia wody w lokalu oblicza się na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy, z wyjątkiem sytuacji określonych w: § 3. ust. 7 lit. a, § 3. ust. 7 lit. b, § 3. ust. 9, § 6. ust. 2, § 6. ust. 3.

W rozliczeniach wykonywanych nie na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy podaje się informację o przyczynach i sposobie tego rozliczenia.

2. Powyższe rozliczenie koryguje się (zwiększa się lub zmniejsza) o koszt wyrównawczy ustalany wg następujących zasad:
  - a) koszt wyrównawczy obliczony zostaje na podstawie różnicy między kosztem wskazanym w fakturach dostawcy (z zastrzeżeniem § 1. ust. 6) a sumą ryczałtów i kosztów obliczonych na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych lub na podstawie § 6. ust. 3, z zastrzeżeniem zapisu § 1. ust. 7 i z uwzględnieniem reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
  - b) koszt wyrównawczy naliczany jest w równej wysokości dla każdego lokalu w danym budynku.
3. Na pokrycie kosztów zużycia wody i zużycia wody ciepłej ustalana jest miesięczna zaliczka, która jest rozliczana w okresach półrocznych (styczeń-czerwiec; lipiec-grudzień).

4. Wielkość zaliczkowego zużycia wody i zużycia wody ciepłej ustala się na podstawie zwiększonego o 5% rezerwę średniego zużycia wody lub zużycia wody ciepłej (również ryczałtów) w danym lokalu w poprzedzającym roku kalendarzowym i zaokrągla do jednego miejsca po przecinku.

Zaliczki ustalane są do końca lutego i obowiązują przez okres 12 miesięcy.

Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki może zostać skorygowana przed upływem okresu rocznego.

5. Dla nowych użytkowników lokali ustala się miesięczne zaliczkowe całkowite zużycie wody (w pozycji: zaliczka na wodę) w wysokości 14 m<sup>3</sup> / lokal, a wody ciepłej (w pozycji: podgrzanie wody) w wysokości 7 m<sup>3</sup> / lokal.
6. Użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki za zużycie wody łącznie z innymi opłatami za używanie lokalu.
7. W razie zmiany w trakcie okresu rozliczeniowego ceny za wodę i odprowadzanie ścieków Zarząd określi wysokość nowych stawek zaliczkowych. Rozliczenie zużycia wody dokonane zostanie wg stawki średniej obliczonej na podstawie kosztów i zużycia wykazanych przez dostawcę.
8. Niedopłaty wynikające z rozliczenia zużycia wody użytkownik uiszcza wraz z najbliższą opłatą za eksploatację lokalu.
9. Nadpłaty wynikające z rozliczenia zużycia wody użytkownik uwzględnia przy najbliższej opłacie za używanie lokalu.
10. W razie zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następcą.
11. W razie przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni dokonuje się odczytu i rozliczenia kosztu zużycia wody w dacie przekazania lokalu.

### § 3.

#### Odczyty wodomierzy

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są przez odczytujących w okresach półrocznych.
2. O terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są stosownym ogłoszeniem wywieszonym na klatce schodowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni z wyprzedzeniem 7 (siedmiu) dni.
3. Możliwe jest ustalenie - na wniosek użytkownika - drugiego terminu odczytu nieprzekraczającego 14 dni od terminu pierwotnego.
4. Odczyty wodomierzy wykonywane są w zależności od typu zamontowanych wodomierzy:
  - a) dla wodomierzy z modułem radiowym – bez wchodzenia do lokalu,
  - b) dla wodomierzy bez modułu radiowego – z wejściem do lokalu lub na klatkę schodową.Dopuszcza się przesłanie (w I lub II okresie rozliczeniowym) mejlem lub MMS-em na adres lub pod nr telefonu podany w ogłoszeniu o odczycie wody czytelnych zdjęć wodomierzy

zawierających stan i numer wodomierzy, datę wykonania zdjęcia oraz oznaczenie pomieszczenia (kuchnia, łazienka).

Odczyt wodomierzy w jednym okresie rozliczeniowym roku kalendarzowego musi być dokonany przez odczytującego.

Niespełnienie powyższego warunku spowoduje, że rozliczenie w II okresie rozliczeniowym zostanie wykonane zgodnie z §3. ust. 7 lit. b.

5. Jeżeli odczyt wodomierzy drogą radiową nie powiedzie się, Spółdzielnia wyznaczy termin i dokona odczytu wskazań w lokalu po udostępnieniu go przez użytkownika.
6. W lokalach użytkowych odczyty wodomierzy odbywają się w terminach odczytów poszczególnych budynków.
7. Niemożność bezpośredniego odczytu wodomierzy indywidualnych (z zastrzeżeniem § 3. ust. 4 lit. b) powoduje rozliczenie lokalu wg następujących zasad:
  - a) brak jednego odczytu – lokal rozliczony zostanie na podstawie zużycia w poprzednim prawidłowo odczytanym okresie rozliczeniowym,
  - b) brak kolejnych odczytów – lokal rozliczony zostanie na podstawie ryczałtu wodnego i ryczałtu c.w., z zastrzeżeniem postanowień § 6. ust. 3.
8. Ewentualna różnica pomiędzy stanem faktycznym a stanem przyjętym do rozliczenia zgodnie z ust. 7 lit. a podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierzy przy kolejnym planowym odczycie.  
Naliczenie zgodne z ust. 7 lit. b nie podlega rozliczeniu podczas kolejnego odczytu.
9. W razie stwierdzenia nieprawidłowości działania wodomierza zużycie określone zostanie na podstawie średniego miesięcznego zużycia wynikającego ze wskazań tego wodomierza w okresie ostatnich 12 miesięcy, w których wodomierz działał prawidłowo.

#### § 4.

##### **Rozliczanie wody zużytej w ogródkach przydomowych**

1. Podlewanie ogródków przydomowych odbywa się na koszt posiadacza ogródka.
2. Użytkownik korzystający z dodatkowego przyłącza jest obciążony za wodę zgodnie ze wskazaniami wodomierza indywidualnego bez kosztów odprowadzania ścieków, pod warunkiem zgłoszenia tego przyłącza do SM „Przy Metrze” w odpowiednim czasie.
3. W I półroczu odczyty zużycia wody użytej do podlewania ogródków dokonywane są w terminach odczytu wodomierzy lokalowych, zaś w II półroczu dokonywane są w IV kwartale.

Całoroczne rozliczenie dostarczone jest użytkownikom wraz z rozliczeniem kosztów zużycia wody za II półrocze.

## § 5.

### Wymiana wodomierzy

1. Wodomierze podlegają wymianie po zakończeniu okresu ważności legalizacji.
2. Wymianę wodomierzy wykonuje Spółdzielnia.
3. Na koszt wodomierzy w lokalu oraz ich wymiany pobierana jest comiesięczna opłata, zależna od liczby wodomierzy w lokalu.  
  
Całkowity koszt wodomierzy ogrodowych oraz ich wymiany pokrywa użytkownik przy ich instalacji lub legalizacji.
4. Użytkownik lokalu w razie wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody ma prawo zażądać wykonania ekspertyzy wodomierza. Potrzebę sprawdzenia wodomierza użytkownik zgłasza na piśmie w siedzibie Spółdzielni.
5. W razie stwierdzenia, że wodomierz działa prawidłowo całość kosztów związanych z ekspertyzą ponosi użytkownik lokalu.
6. Zgłoszenie wątpliwości co do prawidłowości pomiaru zużycia wody lub żądanie ekspertyzy, o której mowa w ust. 4, nie zwalniają użytkownika lokalu z obowiązku wnoszenia bieżących należności.

## § 6.

### Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

1. W razie stwierdzenia samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia wody lub w razie stwierdzenia działań mających na celu nieprawidłowy odczyt Spółdzielnia dokona niezbędnych napraw (koszty z tym związane pokrywa użytkownik lokalu). Dla lokalu zostanie naliczony za poprzedni okres rozliczeniowy do momentu usunięcia nieprawidłowości ryczałt wodny i ryczałt c.w. Takie naliczenie nie podlega rozliczeniu podczas kolejnego odczytu.
2. W razie niespełnienia obowiązków określonych w § 7. lit. a i b (z wyłączeniem odczytu) dla lokalu naliczony zostanie za poprzedni i bieżący okres rozliczeniowy ryczałt wodny i ryczałt c.w. Takie naliczenie nie podlega rozliczeniu podczas kolejnego odczytu.
3. W wypadkach określonych w ust. 1 lub w razie niespełnienia obowiązków określonych w § 7. lit. a lub b Zarząd może podjąć decyzję (z uzasadnieniem) o indywidualnym rozliczeniu lokalu, gdzie naliczony koszt będzie stanowił różnicę między kosztem wskazanym w danym budynku w fakturach dostawcy (z zastrzeżeniem § 1. ust. 6) a sumą ryczałtów i kosztów obliczonych na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w danym budynku, z zastrzeżeniem zapisu § 1. ust. 7 i z uwzględnieniem reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Takie naliczenie nie podlega rozliczeniu podczas kolejnego odczytu.

## § 7.

### Obowiązki i prawa użytkowników lokali

Użytkownicy lokali zobowiązani są w szczególności do:

- a) zapewnienia upoważnionym przez Zarząd osobom dostępu do wodomierzy indywidualnych w celu ich odczytu, kontroli lub wymiany. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów związanych z pracami mającymi na celu udostępnienie wodomierzy lub zaworów odcinających, np. ze skuciem glazury, demontażem ekranów lub zabudów.
- b) umożliwienia upoważnionym przez Zarząd osobom kontroli prawidłowości podłączeń instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalu,
- c) ochrony wodomierzy wraz z plombami oraz zaworów odcinających przed zniszczeniem,
- d) niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni uszkodzenia lub awarii wodomierza w celu ustalenia faktycznej daty oraz przyczyny awarii lub uszkodzenia,
- e) zgłoszenia do Spółdzielni zamiaru zdjęcia plomb lub zdemontowania wodomierzy w uzasadnionych sytuacjach, np. podczas remontu mieszkania.

## § 8.

### Obowiązki i prawa Spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- a) dokonywanie odczytów wodomierzy w wyznaczonych terminach (przedpołudniowych i wieczornych) oraz sporządzanie i przekazywanie do skrzynek pocztowych (bez kwitowania) indywidualnych rozliczeń użytkownikom lokali wraz z wywieszeniem w gablotach budynków informacji o dokonanym rozliczeniu. Rozliczenia za I półrocze przekazywane będą do końca sierpnia, a za II półrocze do końca lutego następnego roku,
- b) dokonywanie odczytów z dokładnością do jednego miejsca po przecinku,
- c) dokonywanie kontrolnych odczytów i kontrolowanie stanu technicznego urządzeń, w szczególności w razie stwierdzenia rażąco niskiego zużycia wody. Koszty zużytej do kontroli wody pokrywa użytkownik lokalu,
- d) wymiana wodomierzy po zakończeniu okresu ważności legalizacji.

## § 9.

### Inne opłaty

1. Użytkownik lokalu ponosi koszt wymiany wodomierza uszkodzonego z jego winy.
2. Za uzgodnione ze Spółdzielnią spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu obciążony zostanie ryczałtem technicznym za jeden pion w wysokości:
  - a) kosztu 1 m<sup>3</sup> wody – dla budynków niskich,
  - b) kosztu 2 m<sup>3</sup> wody – dla budynków wysokich.
3. Firmom budowlanym korzystającym z wody nalicza się ryczałt budowlany. Kwota ryczałtu określana jest w umowie na roboty budowlane.



4. Najemcom stoisk wolnostojących („wysp”) w Galerii Ursynów nalicza się ryczałt użytkowy z.w. w wysokości kosztu 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzania ścieków/stanowisko/miesiąc.

#### § 10.

##### Reklamacje

1. Pisemne reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w terminie 30 dni od daty wywieszenia informacji o dostarczeniu rozliczenia. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji.
4. W razie uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

#### § 11.

##### Postanowienia końcowe

1. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w *Regulaminie*. Decyzja Zarządu w takiej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. W szczególnie uzasadnionych wypadkach ( np. awarie) Zarząd może zaliczyć powstałe w związku z tym koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków do kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości. Decyzja Zarządu w takiej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. W przypadkach nieuregulowanych *Regulaminem* mają zastosowanie obowiązujące akty prawne oraz regulacje wewnątrzspółdzielcze.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

  
Edyta Wargoicka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

  
Krzysztof Szarecki