

Załącznik

do Uchwały nr 4 /2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”
podjętej w dniu 28 lutego 2024 r.

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ I ZBIOROWEGO ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW DLA BUDYNKÓW POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JELONKI” W WARSZAWIE

Tekst jednolity Regulaminu

zatwierdzonego uchwałą nr 65/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dnia 28 grudnia 2023 r.,
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 4 /2024 z dnia 28 lutego 2024 r.

Warszawa, dnia 28 lutego 2024 r.



I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
5. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się z zasobach Spółdzielni oraz przez nią zarządzanych z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów, wyposażonych w instalację wodociągową zimnej wody i ciepłej wody oraz instalację kanalizacyjną.
3. Zasady rozliczania kosztów c.o. i przygotowania c.w.u. określa Regulamin rozliczania kosztów c.o. oraz przygotowania c.w.u. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie.
4. Każdy użytkownik lokalu będący odbiorcą wody z wewnętrznej instalacji wodociągowej i odprowadzający ścieki do wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej jest użytkownikiem instalacji.
5. Część wspólną instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej stanowią:
 - 1) piony wodociągowe zbiorcze oraz rozprowadzenie instalacji wraz z zestawem wodomierzowym, w skład którego wchodzi zawór odcinający przed wodomierzem i wodomierz,

- 2) pion kanalizacyjny zbiorczy z trójnikami przyłączeniowymi do instalacji wewnętrznej w lokalu.

III. DEFINICJE

§2

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

- 1) *Odbiorca indywidualny (użytkownik lokalu)* - członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w zasobach Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, lub odrębna własność takiego lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni, bądź też osoba lub podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, lub też zajmujący przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.
- 2) *Spółdzielnia* - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki” w Warszawie.
- 3) *Budynek* - budynek z lokalami mieszkalnymi lub/i użytkowymi pozostającymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
- 4) *Lokal mieszkalny (mieszkanie)* - zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.
- 5) *Lokal użytkowy* - jest to jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej.
- 6) *Urządzenia pomiarowe* - wodomierze dopuszczone do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 7) *Wodomierz główny* - urządzenie pomiarowe mierzące ilość pobranej wody, zamontowane na każdym przyłączy wodociągowym znajdującym się w:
 - a) hydroformi - zasilającej grupę budynków,

- b) w pomieszczeniu wlotu wody w piwnicy w budynkach nie zasilanych z hydroforni.
- 8) *Wodomierz budynkowy* - wodomierz dokonujący pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej do budynku poprzez system wewnętrznej sieci wodociągowej zasilanej z hydroforni osiedlowej na danym osiedlu.
- 9) *Wodomierz lokalowy* - wodomierze wody zimnej i wody ciepłej, zainstalowane w lokalu lub w innym pomieszczeniu w celu opomiarowania zużycia wody zimnej i ciepłej w danym lokalu lub pomieszczeniu.
- 10) *Odczyt rozliczeniowy* - odczyt wskazań wodomierzy wykorzystywany do rozliczeń, wykonywany w sposób wizualny lub drogą radiową przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika lub podmiot zewnętrzny działający na zlecenie Spółdzielni.
- 11) *Odczyt kontrolny* - odczyt wskazań i kontrola stanu wodomierza, wykonywana przez pracownika Spółdzielni lub inną upoważnioną przez Spółdzielnię osobę w przypadku:
- a) reklamacji rozliczenia zużycia wody,
 - b) podejrzenia uszkodzenia wodomierza,
 - c) braku odczytu wodomierza drogą radiową.
- 12) *Bilansowanie odczytów (wskazań wodomierzy)* - zestawienie za dany okres rozliczeniowy zużycia wody na podstawie odczytu wskazań wodomierza budynkowego lub głównego w przypadku budynków nie zasilanych z hydroforni, z sumą zużyć wody z odczytów wodomierzy lokalowych i sumą ryczałtowego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych (jeżeli takie lokale występują w danym budynku).
- 13) *Woda niezbilansowana osiedlowa* - woda, której ilość jest różnicą między sumą wskazań wodomierza głównego znajdującego się w hydroforni, a sumą wskazań wodomierzy budynkowych zainstalowanych na „wejściu” przyłącza wody do budynku.
- 14) *Woda niezbilansowana budynkowa* - woda, której ilość jest różnicą pomiędzy sumą wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym budynku a wskazaniem wodomierza budynkowego lub głównego w przypadku budynków

nie zasilanych z hydroforni.

- 15) *Woda techniczna* - suma wody niezbilansowanej osiedlowej i wody niezbilansowanej budynkowej. W przypadku budynków nie zasilanych wodą z hydroforni ilość wody technicznej równa jest ilości wody niezbilansowanej budynkowej.
- 16) *Zaliczka* - przedpłata wnoszona w cyklu miesięcznym na poczet kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym.
- 17) *Lokal opomiarowany* - lokal, w którym zamontowany jest określony przez Spółdzielnię typ wodomierzy z modułem radiowym lub bez mierzący zużycie wody przez wszystkie punkty czerpalne występujące w danym lokalu.
- 18) *Punkt czerpalny* - to miejsce zorganizowanego poboru wody w określonym celu, usytuowane są za zaworem i wodomierzem, za stan techniczny instalacji w lokalu odpowiada właściciel/najemca/użytkownik lokalu.
- 19) *Lokal nieopomiarowany* - to lokal:
 - a) bez wodomierzy indywidualnych w typie określonym przez Spółdzielnię, zainstalowanych na wszystkich punktach czerpalnych wody występujących w lokalu,
 - b) z wodomierzami, które straciły ważność cechy legalizacyjnej zaś użytkownik lokalu nie wyraził zgody na ich wymianę przez Spółdzielnię, pomimo propozycji i gotowości Spółdzielni do dokonania wymiany,
 - c) z wodomierzem z uszkodzoną plombą lub przy których stwierdzono działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - d) w którym przynajmniej jeden z wodomierzy został uszkodzony w wyniku działań użytkownika lokalu, a fakt ten nie został zgłoszony do Spółdzielni,
 - e) w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.

IV. OKREŚLENIE KOSZTÓW I SPOSOBU ROZLICZANIA Z DOSTAWCĄ

§3

1. Rozliczenie za użytą wodę z odbiorcą indywidualnym odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych będących własnością Spółdzielni z uwzględnieniem wysokości zużycia wody technicznej.

2. Dla potrzeb rozliczenia kosztów zużycia wody przyjmuje się sumę dostarczonej do danego lokalu wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni za dostawę wody i odprowadzenia ścieków z nieruchomości Spółdzielni ponoszone na rzecz dostawcy usług i obejmują:
 - 1) opłatę za dostarczoną wodę,
 - 2) opłatę za odprowadzenie ścieków,
 - 3) abonament miesięczny,
 - 4) inne opłaty operatora.
4. Koszty danego budynku z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków składają się z kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków ustalonych na podstawie wskazań wodomierza budynkowego lub głównego, w przypadku budynków nie zasilanych z hydroforni, z uwzględnieniem wysokości zużycia wody niezbilansowanej osiedlowej (dotyczy budynków zasilanych z hydroforni) i niezbilansowanej budynkowej oraz ceny lub stawki zawartej w taryfach dostawcy wody.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych (budynki nie zasilane z hydroforni) oraz budynkowych.
6. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków w lokalach równa jest ilości zużytej wody zimnej i ciepłej.

V. ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI ZALICZEK

§ 4

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить miesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca.
2. Wysokość stawki zaliczek, o których mowa w ust. 1 powyżej ustala Zarząd Spółdzielni. Wartość zaliczek określana jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze lokalowe w oparciu

- o analizę zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym lub na podstawie indywidualnego pisemnego wniosku osoby posiadającej prawo do lokalu określającego zużycie wody w lokalu,
- 2) dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze na podstawie analizy zużycia wody i odprowadzania ścieków za poprzedni okres rozliczeniowy lub pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu o ilości wody zimnej i ciepłej zużywanej w ciągu 1 miesiąca,
 - 3) dla lokali użytkowych niewyposażonych w wodomierze na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
3. W przypadku, gdy średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest równe „zero” lub wodomierz jest montowany pierwszy raz do ustalenia zaliczek przyjmuje się normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody łącznie w wysokości 3 m³ na 1 osobę stale zamieszkującą w lokalu, w tym:
- 1) wody zimnej 2 m³/os. na miesiąc,
 - 2) wody ciepłej 1 m³/os. na miesiąc.
4. Dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze z powodów leżących po stronie użytkownika lokalu, w przypadku działań mających na celu zafałszowanie wskazań, uszkodzenia plomb przy wodomierzach, lub poboru wody ciepłej i zimnej poza systemem pomiaru przyjmuje się następujące zużycia wody, 7 m³ na 1 osobę stale zamieszkującą w lokalu:
- 1) wody zimnej 4 m³ miesięcznie,
 - 2) wody ciepłej 3 m³ miesięcznie.
5. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w wodomierze z powodów leżących po stronie użytkownika lokalu, w przypadku działań mających na celu zafałszowanie wskazań, uszkodzenia plomb przy wodomierzach, lub poboru wody ciepłej i zimnej poza systemem pomiaru przyjmuje się 2-krotne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
6. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach np. w przypadku wyższego niż przewidywano wzrostu cen dostaw wody

i odprowadzenia ścieków. Decyzję o zmianie stawek w trakcie okresu rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni, zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat z tego tytułu.

VI. SPOSÓB ODCZYTU ZUŻYCIA

§ 5

1. Odczyty wodomierzy lokalowych wykonywane są drogą radiową w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego, tj. 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub podmiot zewnętrzny działający na zlecenie Spółdzielni. Odczyty wskazań realizowane zdalnie bez udziału użytkownika lokalu nie wymagają potwierdzenia.
2. Jeżeli dni odczytu wodomierzy wskazane w punkcie 1 powyżej przypadają w dni wolne od pracy, odczytu dokonuje się w dwóch ostatnich dniach okresu rozliczeniowego przypadających na dni robocze.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu zdalnego w lokalach wyposażonych w wodomierze zimnej i ciepłej wody pracownicy Spółdzielni dokonują odczytu wskazań wodomierzy z dokładnością do trzech miejsc po przecinku w obecności użytkownika danego lokalu, który podpisuje protokół z odczytu wodomierzy. W przypadku odmowy podpisania ww. protokołu przez użytkownika lokalu, protokół podpisuje pracownik Spółdzielni dokonujący odczytu zamieszczając adnotację o odmowie podpisu protokołu przez użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu jest informowany o terminie odczytu poprzez ogłoszenie wywieszone na klatce schodowej z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. W sytuacjach wyjątkowych dopuszcza się dodatkowy kontakt telefoniczny wraz z uzgodnieniem terminu udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu.
4. W przypadku nieobecności w okresie dokonywania odczytów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia, wraz z przekazaniem dokumentacji zdjęciowej urządzeń stanów wodomierzy i określeniem ich usytuowania, w dziale technicznym Spółdzielni, najpóźniej w terminie do 7 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o braku odczytu.
5. W uzasadnionych przypadkach mogą być dokonywane kontrolne odczyty wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach. Spółdzielnia może dokonywać kontroli

m.in. wskazań poszczególnych wodomierzy w lokalach, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej. Użytkownik lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia ww. kontroli lub dokonania odczytów wodomierzy w ustalonym ze Spółdzielnią terminie. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni. Z przeprowadzonego odczytu kontrolnego sporządzany jest protokół, który jest podpisywany przez użytkownika lokalu i osoby dokonujące kontroli, a w przypadku odmowy podpisu przez użytkownika lokalu tylko przez osoby dokonujące kontroli z odpowiednią adnotacją o odmowie złożenia podpisu przez użytkownika lokalu.

VII. INDYWIDUALNE ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW WODY I ŚCIEKÓW

§6

1. Za okresy rozliczeniowe dla kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków przyjmuje się okresy 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 odprowadzenia ścieków na użytkowników dokonuje odpowiednia komórka organizacyjna Spółdzielni. Wynik rozliczenia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
4. Rozliczenie kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, dostarczane jest użytkownikowi lokalu w terminie 90 dni licząc od dnia następnego po upływie każdego okresu rozliczeniowego.
5. O terminie dokonywania odczytów Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali poprzez informacje wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynkach. W sytuacjach wyjątkowych dopuszcza się dodatkowy kontakt telefoniczny wraz z uzgodnieniem terminu udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu. Termin odczytu powinien być podany z co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem lub uzgodniony telefonicznie z użytkownikami lokali.

§ 7

1. Indywidualne rozliczenie użytkownika lokalu za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków w okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków dla budynku, w którym znajduje się ten lokal, określonych według następujących zasad:
 - 1) dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 lit. b, c, d i e niniejszego paragrafu - według ich wskazań oraz obowiązującej ceny za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
 - 2) dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe, których nie udostępniono do odczytu przyjmuje się, że ilość zużytej wody równa jest 2-krotności średniego zużycia wody na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego dla każdego wodomierza odrębnie,
 - 3) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze lokalowe nieposiadające w dniu odczytu aktualnej cechy legalizacyjnej, przyjmuje się zużycie wody ryczałtowe na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w *sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*, zużycie wody zimnej i ścieków ogółem $5\text{m}^3/\text{osobę}$, przy założeniu:
 - a) zużycie wody ciepłej $2\text{m}^3/\text{osobę}$,
 - b) zużycie wody zimnej $3\text{m}^3/\text{osobę}$,
 - 4) dla lokali, w których wodomierze zostały uszkodzone mechanicznie, dla których stwierdzono ingerencję w układ pomiarowy, a także z naruszonymi plombami lub wskazującym na działania silnego pola magnetycznego oraz dla lokali zaopatrywanych w wodę wielostronnie, a wyposażonych w mniejszą ilość wodomierzy lokalowych niż źródeł zasilania - przyjmuje się, że ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków równa jest dwukrotności średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym dla każdego wodomierza odrębnie,
 - 5) dla lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe w przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika - za postawę do rozliczenia wody w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się średnie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy, korektę rozliczenia przeprowadza się w następnym okresie rozliczeniowym, w którym odczyt wodomierza dokonany będzie przez przedstawiciela Spółdzielni i według obowiązującej ceny za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.
3. W przypadku zmiany taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego, wykonywane są dodatkowe odczyty wszystkich wodomierzy w dniu zmiany cen.
4. Wykonując pełne rozliczenie kosztów dostawy wody dla poszczególnych okresów rozliczeniowych Spółdzielnia bilansuje faktycznie poniesione koszty dostawy wody (przypisane dla danej nieruchomości) z dochodami (wpływami) uzyskanymi na pokrycie tych kosztów w postaci naliczonych zaliczek.
5. Koszty niedoborów wody (woda niezbilansowana budynkowa) wynikające z różnicy opłat za zużycie wody z odczytów wodomierzy lokalowych i wodomierzy głównych w budynkach, obciążają użytkowników lokali w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokal w budynku.
6. Koszty niedoborów wody (woda niezbilansowana osiedlowa) wynikające z różnicy opłat za zużycie wody z odczytów wodomierzy budynkowych i wodomierzy w hydroforni, obciążają użytkowników lokali w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do sumy łącznej powierzchni wszystkich lokali i w budynkach zasilanych w wodę z danej hydroforni.

§ 8

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym wystąpi nadpłata, to zostanie ona zaliczona przez Spółdzielnię na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal, chyba że na lokalu występuje zadłużenie lub odbiorca indywidualny wystąpi o jej zwrot zgodnie z § 8 ust. 3 poniżej.
2. W razie zalegania z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, kwota nadpłaty zostaje zaliczona przez Spółdzielnię na pokrycie najstarszego zadłużenia. Pozostała część nadpłaty zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat lokalowych lub może zostać zwrócona na zasadach określonych w ust. 3 poniżej.
3. Kwota nadpłaty może zostać zwrócona osobie zainteresowanej na wskazany przez nią rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot, pod warunkiem, że przedmiotowy wniosek wpłynie do Spółdzielni

w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty otrzymania przez odbiorcę indywidualnego rozliczenia, przewidującego nadpłatę.

4. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
5. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę w terminie określonym na dokumencie rozliczeniowym. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. W wyjątkowych przypadkach, na pisemny wniosek zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty.
7. 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, skorygowana przez:

- 1) koszty wody i odprowadzania ścieków do celów remontowych ponoszonych przez wykonawcę robót (remonty części wspólnych nieruchomości),
- 2) korekty z tytułu uznanych reklamacji,
- 3) korekty z tytułu otrzymanych przez Spółdzielnię upustów lub rabatów w cenie wody, przyznanych przez jej dostawcę, w związku z przerwą w dostawie lub dostawie złej jakości,

odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty przypadające na lokale rozliczone, jako wyposażone w wodomierze lokalowe oraz niewyposażone w wodomierze lokalowe w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali i w budynku (woda niezbilansowana osiedłowa i woda niezbilansowana budynkowa).

VIII. ZASADY UŻYTKOWANIA WODOMIERZY

§9

1. Warunkiem uznania wskazań wodomierzy lokalowych za podstawę do rozliczenia kosztów jest:
 - 1) techniczna sprawność wodomierzy,

- 2) nienaruszone plomby,
 - 3) ważna cecha legalizacyjna,
 - 4) brak śladów ingerencji w pracę i konstrukcję wodomierza,
 - 5) podpisana przez strony umowa na rozliczanie wg wskazań wodomierzy (dotyczy lokali użytkowych, wykonawców robót remontowych itp.),
 - 6) podpisany przez użytkownika lokalu protokół odbioru montażu wodomierzy lokalowych, przy czym w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania takiego protokołu przez użytkownika uważa się, że lokal jest wyposażony w wodomierze na podstawie protokołu podpisanego jednostronnie przez monter realizującego wymianę.
2. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni zaistniałych usterek w pracy wodomierzy.
 3. Niedopuszczalne są wszelkie działania osób korzystających z lokalu zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, a w szczególności:
 - 1) poddawanie wodomierza działaniu silnego pola magnetycznego,
 - 2) blokowanie działania wodomierza w inny sposób,
 - 3) zerwanie lub uszkodzenie plomby,
 - 4) zdjęcie nakładki radiowej,
 - 5) pobór wody z pominięciem wodomierzy,
 - 6) samowolne przeniesienie układów pomiarowych.
 4. W razie stwierdzenia ww. ingerencji we wskazania wodomierza lub nakładki radiowej, odczyty nie mogą stanowić podstawy do rozliczania, co skutkuje ryczałtowym rozliczeniem wody zgodnie §4 ust. 4 niniejszego Regulaminu, od ostatniego rozliczenia wodomierza do czasu wymiany wodomierza.
 5. Koszty naprawy, legalizacji, plombowania lub wymiany przez Spółdzielnię wodomierza lokalowego uszkodzonego w wyniku działań, o których mowa w ust. 3 powyżej obciążają użytkownika lokalu.

IX. REKLAMACJE

§10

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy składać w formie pisemnej w ciągu **30 dni** od dnia otrzymania rozliczenia. **Po tym terminie zgłoszone reklamacje nie będą rozpatrywane.** Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie **30 dni** od daty jej otrzymania.
2. W przypadku reklamacji użytkownika lokalu dotyczącej wskazań wodomierzy oraz żądania wykonania ekspertyzy tego urządzenia pomiarowego - koszty ponosi odpowiednio:
 - 1) Spółdzielnia, jeśli ekspertyza potwierdza niesprawność wodomierza,
 - 2) Użytkownik lokalu w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury VAT, jeśli ekspertyza stwierdza, że wodomierz działa prawidłowo lub został uszkodzony mechanicznie.
3. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności bieżących należności w ustalonym terminie.

X. ZASADY MONTAŻU I LEGALIZACJI WODOMIERZY

§ 11

1. Wodomierze zimnej i ciepłej wody, na podstawie których następuje rozliczenie poboru wody w danym lokalu, stanowią część wspólną instalacji wodociągowej.
2. Legalizacja wodomierzy przeprowadzane jest przez Spółdzielnię na podstawie obowiązujących przepisów: Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.
3. Koszty zakupu wodomierzy oraz ich zainstalowania ponosi użytkownik lokalu - rozliczenie kosztów następuje na podstawie faktury VAT.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi stałą opłatę miesięczną za każdy wodomierz przeznaczoną na jego legalizację i wymianę. Wysokość opłaty ustalana jest w zależności od kosztów legalizacji lub wymiany wodomierza.
5. W przypadku nie dokonania legalizacji wodomierzy lub nie dokonania wymiany w terminie, o którym mowa w ust. 2 powyżej z przyczyn leżących po stronie

użytkownika, Spółdzielnia w celu przeprowadzenia rozliczenia zastosuje formę ryczałtową zużycia wody i odprowadzenia ścieków określoną w niniejszym Regulaminie.

6. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu w celu dokonania montażu pierwotnego, legalizacji lub wymiany wodomierzy oraz zapewnienia łatwego dostępu do pionu i poziomego wodociągowego w mieszkaniu w celu sprawdzenia stanu układu pomiarowego (wodomierz wraz z modułem radiowym), plomb i dokonania odczytu. Spółdzielnia nie będzie ponosiła kosztów związanych z realizacją właściwego dostępu do urządzeń pomiarowych.
7. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest utrzymanie urządzenia pomiarowego w czystości i sprawności technicznej, należytej dbałości o stan techniczny podejść wodno-kanalizacyjnych, odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (np. krany, baterie, syfony, zawory przelotowe, pływaki) i urządzeń techniczno-sanitarnych (wanny, brodziki, zlewy, zlewozmywaki, umywalki, miski klozetowe, spłuczki) oraz przewodów odpływowych od wyżej wymienionych urządzeń.
8. Użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomić dział techniczny Spółdzielni o każdym zauważonym przypadku nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy.
9. W przypadku zgłoszonej nieprawidłowości wodomierza lub uszkodzenia plomby, zużycie wody w lokalu ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia uszkodzenia i wymiany.
10. Jeżeli upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy stwierdzą, że urządzenie jest uszkodzone z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, koszt naprawy lub dodatkowej wymiany obciąża użytkownika lokalu.
11. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia czy rozplombowania wodomierza oraz zmian i przeróbek podejść zasilających, umożliwiających pobór wody poza pomiarem, lokal rozliczony zostanie w oparciu o §7 ust. 1 pkt. d niniejszego Regulaminu, za okres od dnia ostatniego odczytu do dnia naprawy lub wymiany wodomierza. Okres ten może być również ustalony w oparciu o dane zarejestrowane w systemie radiowym. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych swoim działaniem i kosztów przywrócenia prawidłowego stanu instalacji.

12. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia wykonuje sprawdzenia wodomierza lokalowego na stanowisku legalizacyjnym. W przypadku, gdy wskazania wodomierza są poprawne, użytkownik lokalu jest obciążony kosztami sprawdzenia. W przypadku błędnych wskazań wodomierza koszty sprawdzenia pokrywa Spółdzielnia.

XI. USTALENIA DODATKOWE

§ 12

1. Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są do wyjaśniania nieprawidłowości w działaniu wodomierzy w okresie rozliczeniowym.
2. Koszty konserwacji i napraw wodomierzy lokalowych poza okresem gwarancji oraz ich ponowna legalizacja lub wymiana dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni i obciążają użytkownika na zasadach odrębnie określonych uchwałą Rady Nadzorczej.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, za cały okres rozliczeniowy Spółdzielnia rozliczy koszty i wniesione na ten cel opłaty zaliczkowe z użytkownikiem nabywającym lokal.
4. Zmiana użytkownika lokalu powinna zostać niezwłocznie zgłoszona Spółdzielni, tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia powstania zmiany.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni w celu kontrolnych odczytów wskazań wodomierzy.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do dbania o właściwy stan techniczny urządzeń zainstalowanych w lokalu zgodnie z Regulaminem porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Integralną częścią Regulaminu jest wzór „*Protokołu odczytu liczników wody*” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym Regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2023 r.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” oraz obowiązujące przepisy prawa.
4. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie w dniu 28 grudnia 2023 r Uchwałą nr 65/2023 podjętą na piśmie, następnie został zmieniony w dniu 28 lutego 2024 r. Uchwałą nr 4 /2024.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”


Bożena Kula

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”


Agnieszka Grabicka

Załącznik nr I do Regulaminu rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego od prowadzenia ścieków dla budynków pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki”

ul. Powstańców Śląskich 4A

01-381 Warszawa

tel: 22 664-84-16

PROTOKÓŁ WYMIANY/SPRAWDZENIA* WODOMIERZY

Sporządzony w dniu, w lokalu mieszkalnym nr.

przy ul. nr. tel.

Imię i nazwisko właściciela/użytkownika* lokalu

.....

wodomierze demontowane/sprawdzone*

lp.	pión	wodomierz	nr. wodomierza	nr. nakładki	nr. plomby	stan wodomierza	rok prod.
1.	kuchnia	ciepła woda					
2.	kuchnia	zimna woda					
3.	łazienka	ciepła woda					
4.	łazienka	zimna woda					

nowe wodomierze*

lp.	pión	wodomierz	nr. wodomierza	nr. nakładki	nr. plomby	stan wodomierza	rok prod.
1.	kuchnia	ciepła woda					
2.	kuchnia	zimna woda					
3.	łazienka	ciepła woda					
4.	łazienka	zimna woda					

Uwagi:.....

Oświadczam, że:

- otrzymałem/otrzymałam kopię niniejszego protokołu,
- na w/w urządzeniach założono plomby, które są w stanie nienaruszonym,
- nie stwierdzam żadnych przecieków,
- potwierdzam zgodność stanów liczników ze stanami wpisanymi do protokołu,
- nie wnoszę żadnych zastrzeżeń, co do wykonanej usługi.

.....

czytelny podpis monter

.....

czytelny podpis właściciela lokalu / użytkownika lokalu*

*Niepotrzebne skreślić