

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy zimnej wody
w
Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach stanowiących własność Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, bądź w których Spółdzielnia sprawuje zarząd.

§ 2

Przez użytkownika lokalu rozumie się członka posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, jako dostawcą, a Mazowiecką Spółdzielnią Mieszkaniową jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
2. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzenie ścieków między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych.

§ 4

Przez koszt wody zimnej rozumie się zarówno koszt dostawy wody jak i koszt odprowadzania ścieków, ustalony w oparciu o ceny dostawcy.

§ 5

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zainstalowano urządzenia pomiarowe – wodomierze rejestrujące zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu, które:
 - a) posiadają aktualną cechę legalizacyjną,
 - b) dopuszczone zostały do eksploatacji przez odpowiednią instytucję (atest),
 - c) opłombowane zostały przez służby techniczne Spółdzielni, wraz ze wskazaniem stanu licznika na dzień sporządzenia protokołu technicznego (protokół montażu/wymiany wodomierzy).
2. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy lub przynajmniej jeden z zainstalowanych wodomierzy nie spełnia wymogów określonych w ust. 1.

§ 6

Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody rozliczane są w ramach opłat za ciepło.

§ 7

Okresem rozliczeniowym jest 6 miesięcy (2 w roku kalendarzowym).

§ 8

1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych nie posiadających urządzeń pomiarowych lub rozliczanych jak nie posiadających urządzeń pomiarowych, w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie, podstawę obliczenia opłaty za zimną wodę i jej podgrzanie stanowi stawka ryczałtowa, uzależniona od wysokości stawek ustalanych uchwałami i decyzjami poszczególnych dostawców.



2. Wysokość stawki ryczałtowej ustala się na **9,34 zł/m²** p.u. (w tym: **3,30zł** z tytułu podgrzania wody).
3. Upoważnia się Zarząd Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej do zmiany wysokości stawki ryczałtowej określonej w ust. 2, na podstawie stosownej decyzji, każdorazowo w przypadku zmiany stawek określanych uchwałami i decyzjami poszczególnych dostawców mediów.
4. Zmiana stawki ryczałtowej zgodnie z ust. 3 nie będzie wymagać każdorazowej zmiany niniejszego regulaminu, jeżeli wysokość zmiany odpowiadać będzie swym zakresem zmianom stawek określonych uchwałami i decyzjami poszczególnych dostawców mediów.

§ 9

1. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągłaniu do pełnego metra sześciennego. Zasada zaokrągłania obowiązuje do 0,49 m³ – w dół, od 0.5 m³ – w górę.
2. Dopuszcza się możliwość dodatkowego odczytu wodomierzy w przypadkach zmiany cen, o których mowa w § 4.
3. W przypadku zmiany cen zużycia i podgrzania wody w trakcie okresu rozliczeniowego, bez dodatkowego odczytu wodomierzy rozliczenie następuje proporcjonalnie do okresu, w którym obowiązywały różne ceny.

II. Wodomierze i odczyty

§ 10

1. Odczyty realizowane na przełomie miesięcy są utożsamiane z odczytem na ostatni dzień miesiąca, w którym został wykonany odczyt.
2. Warunkiem uznania wskazań wodomierzy za podstawę do rozliczenia zaliczek wody jest:
 - a) techniczna sprawność wodomierzy,
 - b) nienaruszone plomby,
 - c) brak śladów ingerencji w pracę i konstrukcję wodomierza,
 - d) podpisany przez użytkownika lokalu oraz Spółdzielnię protokołu odbioru/montaży wodomierzy zamontowanych w lokalu, przy czym w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania takiego protokołu ze strony użytkownika uważa się, że lokal nie jest wyposażony w wodomierze.
3. Zarząd Spółdzielni może zarządzić kontrolne odczyty i sprawdzanie stanu technicznego zamontowanych w lokalu wodomierzy.
4. W uzasadnionych, losowych sytuacjach niezależnych od Spółdzielni zastrzega się prawo wstrzymania odczytów, plombowań, odbiorów, wymian i legalizacji urządzeń pomiarowych, o czym Spółdzielnia poinformuje, poprzez umieszczenie na tablicach ogłoszeń stosownej informacji. W tych sytuacjach:
 - a) dopuszcza się możliwość uznania odczytów dokonanych przez użytkowników, poprzez dostarczenie do Spółdzielni zdjęć urządzeń zawierających czytelne dane numeru licznika i jego stanu ze wskazaniem daty odczytu;
 - b) w przypadku gdy wodomierz utracił ważną cechę legalizacji, podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody za okres między ostatnim odczytem a wymianą wodomierza na posiadający ważną cechę legalizacji będzie średnie zużycie według odczytów wskazań tego wodomierza, z okresu posiadania ważnej cechy legalizacji.
5. Odczyty wodomierzy nie posiadających głowic elektronicznych przeprowadzany jest przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika lub innej, upoważnionej przez Spółdzielnię osoby.
6. Odczyty wodomierzy posiadających głowice/nakładki elektroniczne przeprowadzany jest drogą radiową, z zastrzeżeniem ust. 3.
7. O terminie odczytu wodomierzy użytkownicy urządzeń pomiarowych są informowani poprzez umieszczenie ogłoszeń zamieszczonych w poszczególnych klatkach schodowych. W przypadku użytkowników posiadających wodomierze z modulem

- radiowym, których odczyt odbywa się droga radiową, ogłoszeń nie zamieszcza się.
8. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, posiadającego wodomierze bez modułu radiowego jest on zobowiązany ustalić z Administracją Osiedla termin odczytu lecz nie dłuższy niż **7 dni** od wyznaczonego terminu.
 9. Odczytu wskazań wodomierzy dokonuje upoważniony przedstawiciel Spółdzielni co najmniej 2 razy w roku, według harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni w formie bezpośrednich odczytów w lokalu lub metodą zdalnego odczytu, w zależności od typu zainstalowanego wodomierza w lokalu.
 10. Montażu wodomierzy w lokalu dokonują tylko upoważnienie przez Spółdzielnię pracownicy oraz inne wskazane przez Spółdzielnię osoby. Warunki techniczne określa Spółdzielnia.
 11. Odbioru i plombowania wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy lub inne, upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
 12. Nie udostępnienie lokalu do odczytu w trzech kolejnych terminach odczytu – z zastrzeżeniem ust. 8, jest podstawą do przyznania lokalowi statusu lokalu nieopomiarowanego, i sporządzenia rozliczenia zużytej wody wg § 8 ust. 2.
 13. Zmiany cen dostawy wody nie powodują konieczności dodatkowych odczytów wodomierzy. Przyjmuje się, że zużycie wody w poszczególnych „okresach cenowych” jest proporcjonalne we wszystkich okresach.
 14. W przypadku rozbieżności między stanem licznika w dniu wymiany a jego stanem z ostatniego rozliczenia – przyjmuje się do zamknięcia licznika, stan wyższy.

III. Zaliczki miesięczne

§ 11

1. Na pokrycie kosztów zużycia wody, użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki, podlegające rozliczeniu po okresie rozliczeniowym.
2. Miesięczna opłata zaliczkowa, wnoszona jako składnik miesięcznego wymiaru opłat za lokal, zostaje ustalona indywidualnie dla każdego z lokali, na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i jej podgrzania, podwyższonego o 5% tytułem ewentualnej zmiany ceny.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza możliwość zmiany wysokości zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu opomiarowanego wnosi opłatę stałą za odczyt i rozliczenie zaliczek (opłata nalicza się również przy wymianie wodomierza).
5. Czynniki mającymi wpływ na zmianę wysokości zaliczki są:
 - a) zmiana ceny wody,
 - b) zmiana wielkości zużycia,
 - c) inne uzasadnione przyczyny.
6. W przypadku zmiany, w czasie okresu rozliczeniowego, ceny za wodę, odprowadzenie ścieków lub podgrzanie wody, przyjmuje się, że zużycie wody jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego, tym samym należność z tytułu miesięcznej zaliczki wyliczana jest proporcjonalnie dla całego okresu.
7. Do momentu ustalenia wysokości zaliczki wynikającej ze średniego zużycia, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia zaliczki za zużycie 6 m³ wody i 3m³ jej podgrzania.

IV. Rozliczenie zaliczek i kosztów (różnic) zużycia wody zimnej

§ 12

1. Po zakończonym okresie rozliczeniowym, w terminie do 3 m-cy użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie wpłaconych zaliczek.
2. Powstała różnica będzie rozliczana następująco:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu najbliższej opłaty eksploatacyjnej.
W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach.



- b) nadpłatę zalicza się na poczet należności eksploatacyjnych,
 - c) w przypadku regulowania płatności na podstawie zlecenia stałego – na wniosek użytkownika, możliwy jest zwrot nadpłaty na wskazany numer konta,
 - d) w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lub innych zadłużeń finansowych wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia.
3. Lokale, w których nie ma prawidłowego odczytu wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego, mogą zostać rozliczone wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 4. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek wody i jej podgrzanie.
 5. Z uwagi na konieczność legalizacji wodomierzy lokalowych, użytkownicy wnosić będą opłaty na legalizację wodomierzy, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 13

Różnice powstałe pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (zbiorczego) a sumą wskazań wodomierzy lokalowych na budynkach przekraczające 10% kosztów, rozlicza się na wszystkich odbiorców wody w obszarze objętym wskazaniem wodomierza głównego (zbiorczego), wg udziału w nieruchomości lub m² p.u. zajmowanego lokalu i rozlicza się zgodnie z zapisami § 12 ust. 2.

§ 14

1. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza niezawinionej przez użytkownika lokalu – użytkownik będzie obciążony średnim zużyciem wody z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny.
2. W przypadku użytkownika wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji użytkownik lokalu zostanie obciążony, jak dla lokalu nie wyposażonego w wodomierz, począwszy od początku okresu rozliczeniowego do momentu wymiany wodomierza na wodomierz odpowiadający warunkom § 10 ust. 2
3. W przypadku stwierdzenia mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia oplombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnezu), pobierania wody poza licznikiem, rozliczenie wody następuje jak dla lokalu w którym stwierdzono kradzież.
4. W sytuacji określonej w ust. 2 i ust. 3, w szczególnych i udokumentowanych przypadkach losowych Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od obciążenia ryczałtowego, o którym mowa w ust. 2, na rzecz obciążenia według zasad określonych w ust. 1.
5. W przypadku gdy lokal został wyposażony w wodomierz lub nastąpiła legalizacja wodomierzy w trakcie miesiąca, obciążenie wylicza się jako sumę stawki ryczałtowej za ilość dni pozostawiania w danym systemie (ryczałt dzielony na 30 i mnożony przez ilość dni do montażu/legalizacji) i należności za zużycie wg wskazań liczników.

V. Zakres obowiązków stron w zakresie eksploatacji wodomierzy

§ 15

1. Obowiązki Spółdzielni:
 - a) okresowe, zgodne z postanowieniami niniejszego Regulaminu rozliczanie za dostawę i podgrzanie wody, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4,
 - b) okresowa, zgodną z polską Normą, legalizacja lub wymiana wodomierzy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4,
 - c) bieżąca kontrola prawidłowości funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych wraz ze stanem plomb, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4,
 - d) wymiana niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy w uzasadnionych przypadkach z zastrzeżeniem pkt. 2 i § 10 ust. 4,



e) odbiór i plombowanie nowo zainstalowanych wodomierzy, z zastrzeżeniem § 10 ust.4.

2. *Obowiązki użytkownika lokalu:*

- a) *użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem,*
- b) *zabezpieczenia swobodnego dostępu do miejsca zamontowania wodomierzy, umożliwiającego osobom uprawnionym kontrolę elementów przyłącza wodomierza i wymianę wodomierza.*
- c) *nie ingerowania w układ pomiarowy wodomierza oraz w moduł radiowy, a także w plomby wodomierza i montażowe,*
- d) *niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni – maksymalnie 7 dni - o wszelkich nieprawidłowościach w działaniu wodomierzy, a także o zatrzymaniu wodomierza oraz o wszelkich nieszczelnościach i niesprawnościach instalacji wodociągowej, nie ingerowanie w wodomierz i jego oplombowanie,*
- e) *udostępnianie lokalu mieszkalnego lub użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany wodomierzy na każde wezwanie Spółdzielni,*
- f) *w przypadku uszkodzenia wodomierzy z winy użytkownika w okresie obowiązywania legalizacji jego wymiana dokonywana jest na koszt użytkownika,*
- g) *w przypadku modernizacji instalacji wewnętrznej – użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomienia Spółdzielni o konieczności rozplombowania i ponownego zaplombowania wodomierzy, potwierdzonego protokołem. Za ten okres pobierana jest opłata ryczałtowa ustalona na podstawie średniego zużycia.*
- h) *w przypadku nieskutecznego odczytu wskazań wodomierzy metodą radiową, odczytywanych przez inkasenta lub dla potrzeb weryfikacji poprawności dokonanego odczytu, użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię lokal do odczytu wskazań wodomierzy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 8,*
- i) *dokonywanie systematycznej kontroli wskazań wodomierzy w okresach między odczytami dokonywanymi przez Spółdzielnię.*

VI. Postanowienia dodatkowe dotyczące wodomierzy


§ 16

1. *W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności działania wodomierzy lokalowych użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości ich działania. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierzy lokalowych użytkownik lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą.*
2. *Spółdzielnia ma prawo do dokonywania kontroli sprawności wodomierza poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru wody i stwierdzenie pomiaru wody przez wodomierze oraz przez oględziny zewnętrzne wodomierza.*
3. *W przypadku zmiany użytkownika lokalu, strony zobowiązane są do ustalenia sposobu rozliczenia za zużycie wody i jej podgrzania. Na tę okoliczność strony powinny sporządzić protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku braku protokołu wszelkie zobowiązania przechodzą na osobę będącą właścicielem lokalu na dzień dokonywania rozliczenia.*
4. *Nie udostępnienie lokalu w celu wymiany bądź legalizacji wodomierzy w terminie do 3 miesięcy, skutkować będzie naliczaniem opłat jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze.*

VII. Postanowienia końcowe

§ 17

1. **Reklamacje** dotyczące zaliczek oraz rozliczania kosztów (różnic) zużycia wody na budynku, w tym wymiany legalizacyjnej, należy wnosić w terminie do **14 dni** od otrzymania rozliczenia/protokołu. Po tym okresie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym



terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.

3. Rozpatrzenie **reklamacji** następuje w terminie **1 miesiąca**. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec wydłużeniu do maksymalnie **3 miesięcy**.
4. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od decyzji Zarządu dotyczącej złożonej reklamacji rozliczenia w terminie **14 dni** od otrzymania decyzji. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje windykacji należności.
5. Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji użytkownika lokalu z rozliczenia kosztów dostawy według wskazań wodomierzy lokalowych w przypadku, gdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wodomierze lokalowe.
6. W przypadku stwierdzenia odwrotnego montażu wodomierza (licznik obracający się do tyłu), ilość zużycia wody i jej podgrzania, wyliczane są indywidualnie, do momentu wymiany wodomierza.
7. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanu wodomierza w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może przekazać wodomierz do sprawdzenia i legalizacji.
8. Wyniki ekspertyzy potwierdzające wadliwość wskazań wodomierza stanowią podstawę do korekty naliczeń za wodę i jej podgrzanie w domniemanym okresie wadliwości wg. średniego zużycia z 3 okresów poprzedzających wystąpienie zjawiska nieprawidłowej pracy wodomierza.
9. Ustala się ryczałtową opłatę podwyższoną, w przypadku stwierdzenia kradzieży wody, o którym mowa w § 14 ust. 3, w wysokości równoważności 75 m³ wody zimnej, odprowadzania ścieków w tej ilości i podgrzania tej ilości wody za 1 okres rozliczeniowy, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dniu stwierdzenia tego faktu. Opłata ulega podwyższeniu proporcjonalnie do długości okresu za który się ja ustala do momentu ostatniego rozliczenia.
10. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut MSM oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.
11. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia i zastępuje dotychczasowe dokumenty przyjęte do stosowania w rozliczeniach zużycia wody przyjęte na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu, który wchodzi w życie z dniem **1 lipca 2023r.**
12. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr ~~5/23~~ z dnia ~~29.03.2023~~

