

Uchwała nr 6. /2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie
z dnia 28 kwietnia 2025 roku

w sprawie **uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków**
w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową
„Muranów” w Warszawie

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie, działając na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółdzielni uchwała *Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie* stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 28.04. 2025 r.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc *Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”* uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 08/2021 z dnia 25 lutego 2021 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Muranów”



Ewa Porębska-Kosik

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
SM „Muranów”



Andrzej Przybycin



Załącznik nr 1

do Uchwały nr 6./ 2025 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”
z dnia 28 kwietnia 2025 roku

Regulamin

**rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków w nieruchomościach
zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 757),
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2063),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r., Nr 8 poz. 70),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę wodociągową oraz odprowadzenia ścieków w budynkach i lokalach znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zainstalowanych na przyłączach wody zimnej do budynków. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości wody pobranej.
3. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzone ścieki między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem postanowień § 18, a w przypadkach, o których mowa w § 11 według ryczału.
4. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzone ścieki z użytkownikami lokali jest dokonywane w okresach sześciomiesięcznych oraz każdorazowo w przypadku zmiany ceny wody.
5. Rozliczenie niedoborów występujących w poszczególnych nieruchomościach jest dokonywane w okresach rocznych na dzień 31 grudnia każdego roku.

§ 2

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za 1m³ ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie miasta Warszawy.
2. Kosztem wody jest iloczyn ilości zużytej wody wyrażonej w m³ oraz ceny wody.
3. Użytkownikiem lokalu jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z tego lokalu.

III. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH

§ 3

Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy Prawo o miarach t.j. posiadające:

- 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej, 5 lat od daty zamontowania lub uzyskania ważności legalizacji,
- 2) nienaruszoną plombę, założoną przy montażu zleconym przez Spółdzielnię, na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
- 3) dokumentację montażową z wymiany dokonanej na zlecenie Spółdzielni.

§ 4

1. Odczyty wodomierzy głównych w nieruchomościach są dokonywane na koniec miesiąca i rozliczane z dostawcą wody.
2. Na potrzeby rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody odczyty wodomierzy indywidualnych są dokonywane na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku oraz w przypadku zmiany cen wody. Ilość zużytej wody w lokalu ustala się, jako stan na koniec okresu pomniejszony o stan z poprzedniego okresu.

§ 5

Odczyt wodomierzy jest dokonywany za pomocą urządzenia elektronicznego, a w uzasadnionych przypadkach przez osobę (firmę) umocowaną przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.
2. Miesięczną opłatę zaliczkową za wodę i ścieki dla danego lokalu ustala się jako iloczyn średniego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny taryfowej wody i odbioru ścieków.
3. Wysokość opłat zaliczkowych może zostać zmieniona w uzasadnionych przypadkach w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wzrost cen taryfowych lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

4. Zmiany opłat zaliczkowych wprowadza się do rozliczeń od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana.

§ 7

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody, regulowana jest w sposób następujący :
 - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,
 - 2) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt.3) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
 - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu,
2. Wyniki rozliczeń opłat zaliczkowych oraz faktycznych kosztów określonych na podstawie wskazań wodomierzy, § 18 regulaminu lub zasad określonych w § 11 regulaminu i cen taryfowych za wodę i ścieki obowiązujących w okresie rozliczeniowym będą przekazywane użytkownikom lokali w ciągu trzydziestu dni od daty dostarczenia rozliczenia.
3. Termin wnoszenia reklamacji w zakresie rozliczania zaliczek i kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynosi trzydzieści dni od daty dostarczenia rozliczenia.

§ 8

Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określony i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczania kosztów ciepła.

§ 9

Za zrzuty wody z instalacji wewnętrznej budynku wskutek remontu przeprowadzanego przez użytkownika lokalu jest naliczana opłata. Opłata ta stanowi równowartość 10 m³ wody.

§ 10

1. W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średnio-dobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Tryb rozliczeń opisany w ust. 1 może być zastosowany przez okres nie dłuższy niż sześć miesięcy.

§ 11

1. W przypadku braku możliwości ustalenia faktycznego zużycia wody w lokalu mieszkalnym, do rozliczenia kosztów zużycia wody stosuje się ryczałt miesięczny.
2. Ryczałt wg normy 7m³ (w tym 3m³ woda podgrzana) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu stosuje się w przypadku:
 - 1) braku wodomierzy w użytkowanym lokalu,

- 2) dwukrotnego (kolejnego) nie udostępnienia lokalu do odczytu lub nie przekazania informacji użytkownika o stanach wodomierzy w terminach o którym mowa w § 5.
3. Ryczałt według normy 10m^3 (w tym 4m^3 woda podgrzana) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu stosuje się w przypadku:
 - 1) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - 2) uszkodzenia plomby montażowej, założonej przy montażu zleconym przez Spółdzielnię, na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
 - 3) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 3 pkt 1, zawinionej przez użytkownika lokalu, przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
 - 4) zawinionego przez użytkownika lokalu braku odczytu wodomierzy przez okres dłuższy niż dwa kolejne okresy rozliczeniowe.
4. Dla lokali niezamieszkałych, niewyposażonych w wodomierze lub nieudostępnionych do odczytu wskazań wodomierzy stosuje się ryczałt według normy:
 - 1) 7 m^3 na lokal jednopokojowy (w tym 3m^3 woda podgrzana),
 - 2) 10 m^3 na lokal dwupokojowy (w tym 4m^3 woda podgrzana),
 - 3) 12 m^3 na lokal trzypokojowy i większy (w tym 5m^3 woda podgrzana).
5. Rozliczenie kosztów zużycia według ryczałtu jest dokonywane za okres ostatniego odczytu wodomierzy do dnia, w którym ustaną przyczyny jego zastosowania.
6. Rozliczenia ryczałtem nie podlegają rozliczeniom w kolejnych okresach, z wyjątkiem rozliczeń z tytułu kosztów podgrzania wody, o czym jest mowa w § 8.

§ 12

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni w terminie 30 dni od daty jej zgłoszenia do Spółdzielni.
2. Uznanie reklamacji zwalnia użytkownika z należnej opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza, a ilość pobranej wody w okresie rozliczeniowym ustala się zgodnie z treścią § 10.
3. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska Spółdzielni w sprawie reklamacji ma prawo domagać się zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami:
 - 1) badania przyrządu,
 - 2) demontażu i montażu wodomierza,
 - 3) ekspertyzy,
 - 4) transportu,
 - 5) ponownej legalizacji wodomierza.

§ 13

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w celu umożliwienia rozliczenia wody, dokonany zostanie odczyt wodomierzy i zostaną naniesione dane w protokole zdawczo -

odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal powinno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty zmiany użytkownika lokalu.

2. Postanowienia, o których mowa w ust.1, nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie przewidzianym w art. 14 lub 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym w art. 691 Kodeksu cywilnego.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 14

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) comiesięczna kontrola działania wodomierzy głównych,
- 2) przeprowadzenie odczytów o których mowa w § 4 i § 5 Regulaminu,
- 3) rozliczenie kosztów zużycia wody,
- 4) powiadamianie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków poprzez zamieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń, na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni,
- 5) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy lokalowych, plomb oraz terminów legalizacji wodomierzy,
- 6) zorganizowanie i przeprowadzenie procedury legalizacji wodomierzy w terminach wynikających z ustawy Prawo o miarach, w tym:
 - a) powiadomienie użytkownika o terminie utraty cechy legalizacyjnej,
 - b) zaproponowanie terminu wymiany dla potrzeb legalizacji wodomierzy. W przypadku braku możliwości dokonania legalizacji w proponowanym przez Spółdzielnię terminie, ustala się kolejny termin, który jest równocześnie terminem ostatecznym. Jeżeli również w tym terminie nie nastąpi legalizacja urządzenia, to z chwilą upływu najbliższego okresu rozliczeniowego wskazania wodomierza nie są uwzględniane do rozliczeń, a sam wodomierz traci właściwości urządzenia pomiarowego. W takiej sytuacji zastosowanie ma § 16 niniejszego regulaminu,
 - c) wymiana wodomierza,
- 7) sporządzenie protokołu montażowego przy każdorazowej wymianie wodomierza w lokalu. Protokół może być sporządzony w formie elektronicznej, a jego wydruk i przekazanie użytkownikowi lokalu, na jego wniosek, jest dokonywane po zakończeniu wymiany wodomierzy,
- 8) oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót wymagających zerwania plomb,
- 9) przyjmowanie i wstępna weryfikacja zgłoszeń reklamacyjnych, o której mowa w § 12 ust.1 i 2 regulaminu, a w przypadkach uzasadnionych lub na żądanie użytkownika doprowadzenie do sprawdzenia przez upoważnioną instytucję,
- 10) rozpatrywanie reklamacji o których mowa w § 7 ust. 3.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 15

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w pierwszym terminie zaproponowanym przez Spółdzielnię dla potrzeb legalizacji wodomierzy. Użytkownikowi, który z ważnych przyczyn nie udostępnił lokalu w pierwszym terminie Spółdzielnia proponuje drugi termin.
3. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania wymiany legalizacyjnej wodomierzy w pierwszym lub drugim terminie Spółdzielnia może dokonać takiej wymiany w indywidualnie ustalonym terminie, za dodatkową opłatą określoną przez Zarząd Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto:
 - 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
 - 2) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
 - 3) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - 4) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 - 5) niezwłocznie zgłaszać pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do administracji Spółdzielni,
 - 6) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych, nie wyłączając zabudowania szeregowego drugiego wodomierza wyższej klasy dokładności lub doprowadzenia do badania istniejącego wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną; osoba upoważniona do odczytów, winna posiadać przy sobie i na żądanie użytkownika okazać stosowne upoważnienie Spółdzielni.

§ 16

Użytkownik lokalu niewyposażonego w indywidualne wodomierze lub posiadający wodomierze bez ważnej cechy legalizacyjnej (z powodów leżących po stronie użytkownika) obowiązany jest wносить opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej, ustalonej zgodnie z § 11, za cały okres od ostatniego prawidłowego odczytu wodomierzy do daty zamontowania przez Spółdzielnię wodomierzy z ważną cechą legalizacyjną.

VI. KARY UMOWNE

§ 17

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody lub nieuprawnionego zrzutu wody z instalacji, użytkownik lokalu obowiązany jest do zapłaty Spółdzielni kary umownej w kwocie odpowiadającej opłacie za 100 m³ wody według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę według zasad określonych w §11 oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Niedobór wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych przy punktach czerpalnych, ryczałtów ustalonych wg §11 Regulaminu i zużycia średniego, o którym mowa w §10 Regulaminu rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości, dla której ewidencjonowane są odrębnie wszystkie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem ust.3. Niedobory występujące w poszczególnych nieruchomościach rozlicza się w okresach rocznych na dzień 31 grudnia każdego roku.
2. Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale w danej nieruchomości z tytułu, niedoboru o którym mowa w ust.1, ustala się proporcjonalnie do zużycia zimnej wody na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych zarówno w lokalach mieszkalnych, użytkowych jak innych punktach pomiarowych.
3. Wysokość dopłat o których mowa w ust 2 ogranicza się do wysokości 10% różnicy o której mowa w ust 1. Pozostała nadwyżka kosztów nad przychodami obciąża koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
4. Koszty wody zużytej do celów administracyjnych w nieruchomości ustala się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w ustalonych punktach czerpalnych z uwzględnieniem dopłat o których mowa w ust. 1.

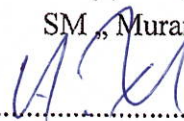
§ 19

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 kwietnia 2025 roku Uchwałą nr 6./2025.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 08/2021 z dnia 25 lutego 2021 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Muranów”


.....
Ewa Porębska-Kosik

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Muranów”


.....
Andrzej Przybycin