

REGULAMIN

rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Starówka" w Warszawie

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej, wody ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Regulamin określa również zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody (C.W.U.).
3. Rozliczenie oparte jest na wskazaniach wodomierzy indywidualnych wyposażonych w moduły do odczytu zdalnego (radiowego).

§ 2. Podstawy prawne

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.,
2. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 07.06.2001 r.,
3. Ustawa Prawo energetyczne (w zakresie kosztów zakupu ciepła),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka”.

ROZDZIAŁ II. URZĄDZENIA POMIAROWE

§ 3

1. Każdy lokal wyposażony jest w dwa układy pomiarowe (wodomierze):
 - a) wodomierz wody zimnej,
 - b) wodomierz wody ciepłej.
2. Wskazaniem obciążającym użytkownika jest stan wodomierza zarejestrowany przez system radiowy na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
3. Wszelkie urządzenia pomiarowe muszą posiadać ważną cechę legalizacyjną (5 lat).
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal celem dokonania odczytu, wymiany lub kontroli wodomierzy, w szczególności w przypadku awarii systemu radiowego.

§ 4. Obowiązki Użytkownika (dostęp do lokalu)

1. Mimo zastosowania odczytu radiowego, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal w celu:
 - a) weryfikacji poprawności działania wodomierza i nakładki radiowej (odczyt kontrolny),
 - b) wymiany wodomierza (legalizacja) lub naprawy usterki,
 - c) dokonania odczytu wzrokowego w przypadku awarii systemu radiowego lub braku sygnału z nakładki.

2. Odmowa udostępnienia lokalu w przypadkach opisanych w ust. 1, po uprzednim pisemnym wezwaniu, skutkować będzie rozliczeniem lokalu na zasadach ryczału (sankcyjnego).

ROZDZIAŁ III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW I OPŁAT

§ 5. Koszty wody zimnej i ścieków (MPWiK)

1. Koszt dostawy wody i odbioru ścieków wynika z faktur dostawcy zewnętrznego (MPWiK).
2. Opłata za wodę i ścieki obciążająca lokal stanowi iloczyn sumy zużycia z obu wodomierzy (zimnej i ciepłej) oraz aktualnej ceny m³ wynikającej z taryfy dostawcy.

§ 6. Koszty podgrzania wody (energia cieplna)

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej (podgrzania) rozliczane są z użytkownikami lokali w całości jako opłata zmienna zależna od zużycia.
2. Całkowity koszt podgrzania wody w budynku oblicza się jako sumę:
 - a) kosztów zmiennych zakupu ciepła zużytego na podgrzanie (wg ciepłomierza C.W.U.),
 - b) części kosztów stałych wężła przypadających na podgrzanie wody (wydzielonych proporcjonalnie do mocy zamówionej).
3. **Jednostkowy koszt podgrzania (m³):** Wylicza się go, dzieląc całkowity koszt podgrzania (określony w ust. 2) przez sumę wskazań wodomierzy ciepłej wody we wszystkich lokalach w budynku.
4. Opłata za podgrzanie wody obciążająca lokal stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz ciepłej wody w lokalu (m³) oraz wyliczonego kosztu jednostkowego podgrzania.

§ 7. Łączna opłata w rozliczeniu

Na pełną opłatę za wodę w lokalu składają się:

1. opłata za wodę i ścieki (Wodomierz Z.W. + Wodomierz C.W.) x cena MPWiK.
2. opłata za podgrzanie wody (Wodomierz C.W.) x cena podgrzania.

§ 8. Rozliczanie różnic bilansowych oraz wody gospodarczej

1. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku (faktura od Dostawcy) a sumą wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach (tzw. woda niezbilansowana / uchyb) stanowi **koszt eksploatacji nieruchomości wspólnej**. Koszt ten dzieli się na użytkowników lokali w równych częściach na poszczególne lokale w danej nieruchomości. W przypadku gdy część lokali jest nieopomiarowana lub nieudostępniana (w terminach podanych przez Spółdzielnię) celem dokonania odczytów wskazań wodomierzy, ich wymiany, a także gdy kontrola wykaże

naruszenie plomb lub użytkowni powodujące zaniżenie odczytów zużycia wody, to wyłącznie właściciele tych lokali będą pokrywać koszty wody niezbilansowanej w równych częściach na lokal. W takich przypadkach, obowiązuje zasada, nierozliczania zaliczek danego lokalu i w związku z tym Zarząd Spółdzielni nie będzie uwzględniał reklamacji rozliczenia wody z tych lokali.

2. Koszt zużytej wody do celów gospodarczych (mycie klatek schodowych, podlewanie terenów zielonych, woda zasilająca instalację centralnego ogrzewania) rozłożony jest na wszystkie lokale znajdujących się w danej nieruchomości, w równych częściach.
3. Rozliczanie wody w pralniach jest uregulowane osobnymi przepisami.

§ 9 Zasady rozliczania wody w pralniach (ryczałt zmienny)

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w pomieszczeniach pralni ogólnodostępnych odbywa się w podziale na poszczególne klatki schodowe, gdy pralnia jest przypisana do klatki schodowej lub w podziale na nieruchomości, gdy pralnia jest wspólna dla całego budynku.
2. Podstawą ustalenia kosztów są wskazania podliczników (wodomierzy) zainstalowanych w konkretnej pralni.
3. Wysokość miesięcznego ryczału za jedną pralkę jest ustalana indywidualnie dla każdej klatki schodowej lub każdej nieruchomości. Stanowi ona iloczyn średniego zużycia wody na jedną pralkę w danej pralni oraz aktualnych cen wody i ścieków.
4. Rewaloryzacja wysokości stawek ryczałtowych odbywa się co 6 miesięcy, w cyklu pokrywającym się z okresami rozliczeniowymi wody w Spółdzielni.
5. Nowa stawka ryczału na kolejny okres obliczana jest na podstawie faktycznego zużycia wody i prądu w danej pralni w zamkniętym właśnie półroczu, podzielonego przez liczbę pralek zgłoszonych do użytkowania w tej pralni.
6. Każda pralka musi być trwale i czytelnie oznaczona numerem lokalu, a jej właściciel ma obowiązek wnoszenia opłaty ryczałtowej zgodnie z naliczeniem Administracji.

§ 10 Awaria i brak odczytu radiowego

1. W przypadku braku sygnału radiowego z wodomierza, Spółdzielnia wzywa użytkownika do udostępnienia lokalu celem odczytu wzrokowego lub usunięcia usterki.
2. Jeżeli odczyt nie jest możliwy z winy użytkownika (brak dostępu), lub stwierdzono celowe uszkodzenie nakładki radiowej, lub w przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb lub innej ingerencji w urządzenie, lokal rozliczany jest **ryczałtem**.
3. Wysokość miesięcznego ryczału ustala się jako równowartość **5 m³ na osobę** zamieszkującą lokal, przemnożoną przez cenę dostawcy.
4. Obciążenie ryczałem następuje niezależnie od ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Spółdzielni w przypadku stwierdzenia kradzieży wody.

ROZDZIAŁ IV. ZALICZKI I OKRES ROZLICZENIOWY

§ 11

Okres rozliczeniowy dla wody i ścieków wynosi 6 miesięcy.

§ 12

1. Użytkownicy wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów wody i ścieków.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest w przeliczeniu na liczbę osób zgłoszonych do zamieszkiwania w lokalu.
3. Stawka zaliczki "od osoby" ustalana jest przez Zarząd na podstawie średniego zużycia wody w zasobach Spółdzielni oraz aktualnych cen mediów.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do składania pisemnych oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku zmiany liczby osób, korekta naliczenia zaliczki następuje od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
5. W przypadku braku informacji o liczbie osób, Zarząd może ustalić zaliczkę w oparciu o normy szacunkowe.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZANIE RÓŻNIC I AWARIE

§ 13

1. Rozliczenie zaliczek (porównanie wpłat z kosztem faktycznym wg liczników) następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Powstała nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat czynszowych.
3. Niedopłatę należy uregulować w terminie **30 dni** od otrzymania rozliczenia.

ROZDZIAŁ VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać na piśmie w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku zmiany ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej dokonane przez Dostawcę, Zarząd podejmuje Uchwałę o zmianie wysokości zaliczek na poczet w/w mediów z dniem wprowadzenia tych zmian przez Dostawców.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 01.01.2026 r.
4. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc dotychczasowe uregulowania w zakresie rozliczania wody i ścieków.


.....
(Przewodniczący Rady Nadzorczej)


.....
(Sekretarz Rady Nadzorczej)
Z-ca

UCHWAŁA NR 7 / 2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie z dnia 9 lutego 2026 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków” oraz uchylenia dotychczasowych uregulowań w tym zakresie.

Działając na podstawie:

1. § 41 ust. 1 oraz § 62 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie,
2. Art. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.),

Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

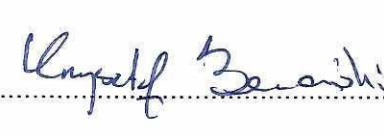
§ 1 Wprowadza się do stosowania „Regulamin rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Starówka w Warszawie”, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2 Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc w całości „Regulamin rozliczania dostaw ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych”, wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2013 z dnia 15.01.2013 r.

§ 3 Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do:

1. Poinformowania mieszkańców o zmianie regulaminu poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz publikację na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Poinformowania o miejscu jego udostępnienia przed rozpoczęciem pierwszego okresu rozliczeniowego objętego nowymi zasadami.
3. Rozpoczęcia rozliczeń wg nowych zasad od dnia 01.01.2026 r.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

(Przewodniczący Rady Nadzorczej)

(Sekretarz Rady Nadzorczej)

z.c.