

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielnia Mieszkaniowa im. T. Kościuszki

Dotyczy : **Regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej i odprowadzania ścieków w SMK – zatwierdzonego Uchwałą RN nr 06/11/2015 z dnia 24.11.2015 i wchodzącego w życie z dniem 1.01.2016.**

Na stronie internetowej Spółdzielni został zamieszczony nowy w/w regulamin. Ponieważ nie są na stronie od dłuższego czasu dostępne materiały z obrad RN i Komisji stałych Rady nie znane są nam motywy i uzasadnienie merytoryczne przyjęcia przez Radę Nadzorczą nowego Regulaminu-w miejsce dotychczasowego obowiązującego od 1.01.2013.

Dlatego dopiero teraz - po zapoznaniu się z w/w Regulaminem - **zgłaszamy zdecydowany sprzeciw odnośnie powiększenia od 1 stycznia 2016 roku o „ 5% współczynnik” zużycia i kosztów wody w lokalach mieszkalnych opomiarowanych w budynku Armii Krajowej 2** - na podstawie zapisu w Rozdziale III punkt 5 nowego Regulaminu.

Zapis w punkcie „5” jest „bałamutny” stanowi tzw. „bełkot prawny” , gdyż najpierw pisze się , że faktyczne zużycie wody powiększa się o 5 % , a w następnym zdaniu jest zapis – cyt. „Wysokość 5 % współczynnika ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym” . Sprawa może dotyczyć nie lokalu tylko „obiekту rozliczeniowego” (budynek , zespół mieszkań zasilanych z jednego przyłącza wodociągowego / **AK 2 posiada 3 przyłącza** /, lub zespół budynków). Punkt „6” - mówiący o sposobie liczenia współczynnika 5% - miałby logiczny sens tylko w zastosowaniu do „obiekту rozliczeniowego” posiadającego **100%** lokali opomiarowanych wodomierzami indywidualnymi . Tylko w takim budynku (obiekcie rozliczeniowym) można wyliczyć współczynnik „wody niezbilansowanej”, jako procentowy wskaźnik do ilości m³ rocznego zużycia wody . **Sprawa ta była jednoznacznie uregulowana w poprzednim Regulaminie – Rozdział III punkt 14 !**

W budynku Armii Krajowej 2 - jak wyżej wspomniano - istnieją 3 przyłącza (obiekty rozliczeniowe), na których w praktyce wystąpi zawsze zróżnicowany „współczynnik wody niezbilansowanej”. Zakładając , że cały pobór wody na przyłączy jest opomiarowany i taka sama jest dokładność wszystkich wodomierzy indywidualnych oraz odczyty wodomierzy dokonano w tym samym czasie , to różnice % wody niezbilansowanej powstaną w związku z zróżnicowaniem nierejestrowanych przecieków (różny stan techniczny instalacji wodnej w mieszkaniach) oraz możliwą kradzieżą wody .

Na wniosek Samorządu Spółdzielnia dokonała orientacyjnego zestawienia zużycia wody w budynku **Armii Krajowej 2 za rok 2013** ,tj. pierwszy rok po zamontowaniu wodomierzy z odczytem radiowym i rozliczony zgodnie z Regulaminem (wówczas nowym) obowiązującym od 1.01.2013 roku . Poniżej wyciąg z tego zestawienia z dnia 5.06.2014 :

<i>Nr ks.wodom.</i>	<i>% wody niezbilansowanej</i>	<i>ilość lokali nieopomiarowanych</i>	<i>ilość lokali opomiarowanych</i>	<i>razem lokale</i>	<i>ilość osób nieopomiarowanych-31.12.2013</i>
- 4051	6,41	2	55	57	6
- 4052	8,73	3	43	46	4
- 4053	0,89	3	44	47	2

Jak widać z zestawienia procentowy współczynnik wody niezbilansowanej jest bardzo zróżnicowany i wyniósł od 0,89% do 8,73% !.

Doliczenie 5% kosztów do wody opomiarowanej (zdecydowana większość dysponentów lokali mieszkalnych w obiekcie rozliczeniowym) , to jednocześnie niczym racjonalnym nie uzasadnione i niedozwolone znaczne obniżenie kosztów wody zużytej przez dysponentów lokali nieopomiarowanych (zdecydowana mniejszość i to na własne życzenie i wygodę !). W świetle powyższego zapisany w nowym Regulaminie sposób rozliczenia „wody niezbilansowanej” w obiekcie mieszanym jest niewłaściwy i nie wiadomo dlaczego odstąpiono od „**Szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych**” zapisanych w **Rozdziale IV – dotychczas obowiązującego Regulaminu.**

Druga sprawa to zupełnie niezrozumiałe jest dla nas pominięcie w nowym Regulaminie punktu nr 5 z Rozdziału VI dotychczasowego Regulaminu o treści : cyt. „Lokale mieszkalne **wynajmowane** w całości lub w części , **muszą obowiązkowo posiadać wodomierze.** Nie zastosowanie się do tego wymogu w terminie 3-ch miesięcy od daty rozpoczęcia wynajmu , traktowane będzie jako **zaniedbanie narażające na szkodę członków Spółdzielni** oraz jako nie wywiązywanie się z obowiązków statutowo - regulaminowych” .

W tym miejscu proponujemy naszym Decydom spółdzielczym zapoznać się z Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 123 z 2006 r , poz. 858 z póź. zm.). Zgodnie z Art. 6 ust. 8 tej Ustawy - cyt. „Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany”. Dlatego wszelkie ewentualne konsekwencje finansowe z rozliczania kosztów wody muszą obciążać tylko te osoby , które uniemożliwiły zainstalowanie wodomierzy w swoich mieszkaniach (ta sytuacja ma miejsce w budynku Armii Krajowej 2). Spółdzielnia w przyjętym Regulaminie ma zapewnić , że „ suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego”-cyt.Art.26 ust.2 Ustawy Jednocześnie z zapisu Ustawy w Art. 26 ust.3 w powiązaniu z Art. 6 ust.6 punkt 3 wynika , że „różnica wskazań” (dla rozliczenia kosztów) powstaje z odczytów wodomierzy , **zatem „obiekt rozliczeniowy” musi być w 100% opomiarowany , aby wyliczać %-wy współczynnik wody niezbilansowanej .**

W mieszkaniach wynajmowanych „zmienny” jest stan osób korzystających z mieszkania (ilość osób pozostaje praktycznie poza kontrolą nieobecnych właścicieli) i używających wody . Odnotowaliśmy także przypadki korzystania gości z częstych kąpiele . W sytuacji braku wodomierzy w takich mieszkaniach i doliczania jakichkolwiek współczynników mieszkańcom lokali opomiarowanych – kąpiele gości finansowane byłyby przez dysponentów lokali opomiarowanych !.

Żądamy:

- wprowadzenia stosownych w/w zmian i uzupełnień do przedmiotowego Regulaminu lub uchylenia go w całości - Uchwałą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
- dla **nieruchomości Armii Krajowej 2** - dla każdego obiektu rozliczeniowego (zasilanego jednym z 3-ch przyłączy wodociągowych) **który jest w 100% opomiarowany , należy wyliczyć i przyjąć do rozliczenia kosztów %-wy współczynnik wody niezbilansowanej ,**

natomiast obiekt rozliczeniowy mieszany należy rozliczać na dotychczasowych zasadach. Wyliczenia współczynników wody niezbilansowanej należy każdorazowo przedkładać do wiadomości Samorządu Mieszkańców Nieruchomości AK 2

- w **nieruchomości Armii Krajowej 2** należy doprowadzić do możliwie niezwłocznego zamontowania wodomierzy w paru mieszkaniach dotąd nieopomiarowanych - na podstawie przepisów wcześniej wymienionej Ustawy - pokrywając koszty z funduszu remontowego nieruchomości

- sprawdzenia przez **usługi techniczne Spółdzielni**, czy we wszystkich nieruchomościach mieszkalnych opomiarowane są wszystkie czynne punkty poboru wody gospodarczej, wody w lokalach/pawilonach/ usługowo-handlowych oraz wody w 5-ciu lokalach mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni. Sprawa ta miała być wykonana dawno kompleksowo przez poprzedni Zarząd Spółdzielni.

Uzasadnienie dodatkowe dotyczące sytuacji w nieruchomości Armii Krajowej 2, jedynej w Spółdzielni z zamontowanymi wodomierzami z modułem do odczytu radiowego stanu licznika.

Sprawa zużycia, kosztów i rozliczania wody wodociągowej w nieruchomości Armii Krajowej 2 była przedmiotem szczególnego zainteresowania Samorządu od samego początku jego powstania w 2010 roku. Dlatego „projekt obligatoryjnego montażu wodomierzy we wszystkich mieszkaniach” został jednogłośnie przyjęty na zebraniu członków Samorządu już w dniu 22.06.2010 roku. Wniosek uzyskał pełną akceptację Zarządu i we właściwym trybie został wprowadzony do planu „Remontów bieżących na 2011 rok”. Wodomierze z nakładkami do radiowej transmisji stanu liczników zostały zamontowane w prawie wszystkich mieszkaniach i na punktach czerpalnych wody gospodarczej, a koszt brutto robót pokryty z funduszu remontowego (z odłożonych składek dysponentów mieszkań) wyniósł ok. 65 tys. zł.

Na wniosek paru właścicieli mieszkań, którzy nie chcieli lub nie mogli udostępnić swoich mieszkań w 2011 roku - Samorząd wystąpił do Spółdzielni pismem z dnia 30.09.2014 roku o **wykonanie uzupełniającego montażu wodomierzy**. Na dzień dzisiejszy Samorząd nie posiada aktualnych danych, które mieszkania są nadal nieopomiarowane.

Administracja powinna to sprawdzić, w szczególności dotyczy mieszkań nr 25, 63, 134, 136.

Zainstalowanie wodomierzy z jednakową dokładnością i nakładką umożliwiającą jednoczesny odczyt liczników znacznie zmniejszyło ilość wody niezbilansowanej, gdyż wyeliminowane zostały także pomyłki i przesunięcia w czasie przy odczytach.

Podjęte działania i poniesione nakłady na nowoczesne rozwiązania układów pomiarowych, absolutnie nie mogą skutkować próbą obciążania dysponentów mieszkań z nieruchomości Armii Krajowej 2 - „wziętym z sufitu” **5% współczynnikiem** do zarejestrowanego zużycia wody.

Szanowni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Komisji Samorządowo - Regulaminowej i Komisji Eksploatacyjnej - uchwalane przez Radę Nadzorczą zmiany powinny być racjonalne, ulepszać dotychczasowe rozwiązania w interesie wszystkich Członków Spółdzielni, a nie wprowadzać bałagan i bulwersować mieszkańców.

L.p. Nazwisko i imię nr mieszkania

Podpisy 40 mieszkańców