

Uchwała nr 30/2018
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie
z dnia 08.10.2018r.

**w sprawie zmiany Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM
oraz zmiany Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia
wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM**

Działając na podstawie § 84 ust.1 pkt 14 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Rada Nadzorcza WSM uchwała, co następuje:

§ 1

W postanowieniu § 9 ust.1.1 Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM, stanowiącego załącznik nr 7 do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM uchwalonych 18 stycznia 2010r. z późn. zmian. wykreśla się lit. k) „zainstalowanie, wymiana i legalizacja wodomierzy” oraz lit. l) „wymiana lub legalizacja licznika ciepła”.

§ 2

W postanowieniu Rozdziału IV – Uwagi ogólne. Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM, stanowiącego załącznik nr 2 do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM uchwalonych 18 stycznia 2010r. z późn. zmian. wykreśla się ust. 6 „Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych obciążają mieszkańca zgodnie z § 9 pkt 1k. Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w osiedlach WSM.”


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz RN


Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
Barbara Krawczyk

Przewodniczący RN


Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
Zofia Paderewska

Uzasadnienie.

Obowiązek wyposażenia lokali w budynkach mieszkalnych wielolokalowych w urządzenia umożliwiające określenie ilości zimnej i ciepłej wody wynika z w § 121 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz.1422).

Wymóg dokonywania okresowej legalizacji urządzeń, spoczywający na ich właścicielu określają § 30 ust.1 oraz § 33 ust.1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74 poz.836 z późn. zmian.)

Wodomierze, jak i liczniki ciepła są w faktyczny sposób elementem instalacji ogólnobudynkowej i co za tym idzie częścią majątku Spółdzielni w budynkach, w których nie nastąpiło wyodrębnienie lokali. Natomiast w budynkach objętych zarządem powierzonym, Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia bezpiecznego i zgodnego z prawem funkcjonowania budynku z istoty stosunku zarządu.

W okresie pierwotnego formułowania postanowień Regulaminu, do których odnosi się niniejsza uchwała, regułą było rozliczanie mediów, w tym wody, w oparciu o system dla tzw. lokali nieopomiarowanych. Występowanie liczników indywidualnych wychodziło ponad standard, stąd dookreślenie obowiązku ponoszenia kosztów z nimi związanych zostało odrębnie w Regulaminie podkreślone. Obecnie, od dłuższego czasu już, wyżej wskazane przepisy prawa przesądzają o obowiązku właściciela i zarządcy budynku dla zapewnienia prawidłowego utrzymania systemu liczników mediów. Ponadto zdecydowana większość lokali jest wyposażona w wodomierze. Nieprawidłowa wymiana liczników w jednym z lokali, czy brak koordynacji w ich legalizacji w obrębie całego budynku może mieć wpływ na prawidłowość wyliczeń w stosunku również do pozostałych lokali.

Wobec powyższego, dla prowadzenia przez Spółdzielnię prawidłowej konserwacji systemu pomiaru wody, do którego jest zobowiązana wyżej przywołanymi podstawami prawnymi, jak też dla zapewnienia bezproblemowych remontów i funkcjonowania systemu licznikowego koniecznym jest usunięcie wskazanych postanowień regulaminów.

Postanowienia § 9 ust. 1 pkt 1 Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM od lit. a) do lit. j) wymieniają obowiązki użytkownika związane z utrzymaniem tych części instalacji, które zależą od indywidualnego korzystania z lokalu oraz ich ewentualny stan nie wpływa zasadniczo na pozostałe lokale. Postanowienia lit. k) oraz l) w obecnym stanie prawnym i faktycznym są odmienne ze względów wyżej wskazanych. Należy zatem dokonać ich wykreślenia, jako zbędnych, zaś obciążonych ryzykiem nieporozumień interpretacyjnych podczas realizacji okresowych konserwacji systemu.

Konsekwencją wykreślenia ww. postanowienia Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM jest konieczność wykreślenia ust. 6 Rozdziału IV. Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM, gdyż zawiera on odwołanie do wykreślanego postanowienia.

**NIE ZGŁASZAM
UWAG
FORMALNOPRAWNYCH**


Marcin Tollik
ADWOKAT
nr wpisu 4206