

Warszawa, dn. 13 czerwca 2019 roku

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bagno 2 w Warszawie, informujemy Państwa o warunkach i zasadach wymiany liczników wody ciepłej/zimnej, legalizacji ciepłomierzy wraz z planem organizacji prowadzenia planowanych prac.

Poniżej podstawa prawna obligująca właścicieli lokali do przeprowadzenia wymiany/legalizacji liczników:

**Prosimy o zapoznanie się z informacją „Głównego Urzędu Miar” o prawnej kontroli metrologicznej wodomierzy w kontekście ich użytkowania we wspólnotach mieszkaniowych.**

Przyrządy pomiarowe, które mogą być stosowane w dziedzinach, o których jest mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r., poz. 884, z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” i są określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885) - podlegają prawnej kontroli metrologicznej. Podobnie, zgodnie z art. 8 ust. 2a tej ustawy, przyrządy pomiarowe wprowadzone do obrotu lub użytkowania po dokonaniu oceny zgodności, które są stosowane w ww. dziedzinach, podlegają w użytkowaniu prawnej kontroli metrologicznej (legalizacji ponownej).

Takimi przyrządami są m.in. wodomierze służące do rozliczeń za wodę, które powinny posiadać ważne dowody prawnej kontroli metrologicznej w postaci cech legalizacji, która wskazuje organ administracji miar, który dokonał legalizacji oraz cecha roczna.

Okres ważności legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat. Natomiast zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2017 r., poz. 969) – okres ważności legalizacji wyrażony w latach – liczy się od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana. Natomiast termin zgłoszenia do legalizacji ponownej wodomierza po ocenie zgodności liczy się od pierwszego dnia grudnia roku, którego oznaczenie zostało naniesione na przyrządzie podczas dokonywania tej oceny.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z § 30 ust. 1 i § 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. zm.), w przypadku, gdy instalacja ciepłej wody użytkowej lub instalacja wodociągowa zostały wyposażone w wodomierze służące do rozliczeń zużycia tej wody w lokalach – właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową ich legalizację.

**Wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących tych części nieruchomości, które nie stanowią nieruchomości wspólnej, w szczególności w sprawach dotyczących lokali będących odrębną własnością.**

Dodatkowo należy mieć na uwadze to, że legalizacja ponowna przyrządu pomiarowego jest dokonywana na wniosek: użytkownika lub wykonawcy naprawy lub instalacji przyrządu pomiarowego (art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach). Co istotne również - użytkownik stosując przyrządy pomiarowe bez wymaganych dowodów prawnej kontroli metrologicznej (brak legalizacji) naraża się na sankcje przewidziane w art. 26 ustawy Prawo o miarach. Należy również dodać, że rozliczenia za wodę powinny odbywać się tylko i wyłącznie w oparciu o wskazania zalegalizowanych przyrządów pomiarowych (wodomierzy). W przypadku braku takich przyrządów w lokalach, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 19 lipca 2013 r. - „(...) Zgodnie z regulaminem, podstawą naliczenia opłat w takim wypadku ma być ryczałt - stawka wynikająca ze średniego zużycia wody w budynku pomnożona przez 2. Z powyższego wynika, że Wspólnota przewidziała możliwość, że w przypadku niektórych lokali opłaty za wodę nie będą rozliczane według faktycznego zużycia. Podobne rozwiązanie mogłoby zostać wprowadzone w odniesieniu do lokali, w których właściciele zaniechaliby dokonania legalizacji wodomierzy, wskutek czego nie byłoby pewności, czy odczyt z wodomierza jest prawidłowy.”

**W związku z powyższą wykładnią to poszczególny właściciel lokalu zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt, a za zgodą wspólnoty dokonać wymiany wodomierzy/ciepłomierzy.** Jednocześnie zdając sobie sprawę, że ww. proces wymiany opomiarowania jest bardzo skomplikowany, czasochłonny, kosztowny jak i wadliwy montaż może narazić Państwa na odpowiedzialność cywilną za wyrządzone szkody na częściach wspólnych (np. zalania)

**Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, proponuje Państwu aby to wspólnota w Państwa imieniu przeprowadziła cały proces wymiany urządzeń pomiarowych. Proponowane rozwiązanie zdejmuję z Państwa konieczność indywidualnego przeprowadzania wymiany urządzeń pomiarowych, gwarantuje najniższą cenę, dłuższą gwarancję na urządzenia wraz z wymianą. Największą zaletą proponowanego rozwiązanie jest fakt objęcia ww. prac i związanego z nim ryzyka polisą ubezpieczeniową wykonawcy jak i wspólnoty mieszkaniowej.**

**Proponowany koszt zakupu kompletu urządzeń pomiarowych wraz z wymianą wynosi:**

1. Licznik wody zimnej, ciepłej oraz legalizacja ciepłomierza dla lokali apartamentowych wraz z wymianą - 362,88 zł/(komplet) brutto,
2. Licznik z odczytem radiowym wody zimnej/ciepłej oraz ciepłomierza dla lokali usługowych wraz z wymianą - 355,00 zł/szt. netto – ciepłomierz oraz 129,00 zł/szt. netto - wodomierz

Ww. koszty prowadzonych prac zostaną przez wspólnotę przeniesione na Państwa wraz z rozliczeniem mediów za I półrocze 2019 r., tak aby nie generować zbędnych obciążeń około rozliczeniowych i dokonać rozliczenia ww. prac z ewentualnymi nadpłatami za media.

W przypadku braku akceptacji przez Państwa propozycji wspólnoty dot. ww. rozwiązania, prosimy o zgłoszeniu tego faktu drogą elektroniczną na adres: [dział.techniczny@pandfm.pl](mailto:dział.techniczny@pandfm.pl) lub [sekretariat@pandfm.pl](mailto:sekretariat@pandfm.pl) najpóźniej w terminie do 30.06.2019 r.

Poniżej informacje o sposobie i trybie wymiany przyrządów pomiarowych we własnym zakresie:

1. Wymiana urządzeń powinna odbyć się najpóźniej do dnia 31.08.2019 r.,
2. Zakupione urządzenie powinno posiadać stosowny atest i certyfikat legalizacji,
3. Pracę montażowo/demontażowe powinny odbyć się jedynie po wcześniejszym umówieniu terminu prac z administracją nieruchomości i jego zgodą,
4. Urządzenia demontowane należy wraz z protokołem montażu/demontażu, świadectwem legalizacji, dostarczyć najpóźniej do 31.08.2019 r., do administratora nieruchomości,
5. Zakończenie prac powinno zostać niezwłocznie zgłoszone do administracji nieruchomości celem odbioru prac i spisania protokołu odbioru części wspólnych wraz z przekazaniem urządzeń do eksploatacji,

**Informujemy, że w przypadku niepodjęcia żadnych działań, wspólnota mieszkaniowa zobligowana przepisami obowiązującego prawa, przystąpi do obliczania poboru wody/ciepła w następujący sposób:**

Zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków wraz z rozporządzeniem w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierza ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza. Gdy nie jest to możliwe, określa się to na podstawie średniego zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego. Można to obliczyć również w oparciu o iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza. Poprawność tej metody potwierdza orzecznictwo sądowe, w tym na przykład wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 16.01.2015 roku sygn. akt II Ca 1266/14.

W przypadku wątpliwości pozostajemy do Państwa dyspozycji.

*Z wyrazami szacunku,  
Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bagno w Warszawie*

**Szanowni Państwo,**

Działając w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bagno 2 w Warszawie, zwracamy się do Państwa z prośbą o wzięcie udziału w głosowaniu nad projektami uchwał wspólnoty na rok 2019.

Treści zatwierdzonych projektów uchwał, dostępne są dla Państwa na stronie internetowej wspólnoty [www.bagno2.com](http://www.bagno2.com) – zakładka dokumenty, pod adresem:

**<http://bagno2.com/dokumenty/pobierz/2019-1-uchwały-projekty>  
(hasło dostępu do pliku: atelier-residence)**

**Karta do głosowania:**

**<http://bagno2.com/media/documents/2019-1-karta-do-glosowania.pdf>**

Prosimy o wypełnienie karty w wymagane dane oraz oddanie głosu za pomocą parafki. Wypełnioną kartę prosimy przesłać na adres wspólnoty za pomocą poczty tradycyjnej, drogą elektroniczną (zeskanowany dokument/czytelna fotografia) na adres: [sekretariat@pandfm.pl](mailto:sekretariat@pandfm.pl) lub wrzucić do skrzynki wspólnoty zlokalizowanej w lobby głównym.

**Szanowni Państwo, zwracamy się z ogromną prośbą o poważne podejście do ww. kwestii. Każdy oddanym przez Państwa głos, pomaga nam w sprawniejszym i bardziej ekonomicznym zarządzaniu Państwa mieniem.**

-----  
**UWAGA - NIE DOTYCZY MIESZKAŃCÓW, KTÓRZY UCZESTNICZYLI W ZEBRANIU LUB ODDALI GŁOS W GŁOSOWANIU INDYWIDUALNYM.**  
-----

Z wyrazami szacunku,  
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bagno 2 w Warszawie i  
P&F Management Sp. z o.o.