



*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
SM Pojezierze w Szczecinku
nr 2/2026 z dnia 16 lutego 2026r.*

R E G U L A M I N

**rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku**



REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku

Rozdział I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną do postanowień niniejszego regulaminu stanowią niżej wymienione przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku.
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów wody dla nieruchomości i lokali wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni, używający lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności do lokalu, najemcy lokali, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, oraz wszystkich innych osób zamieszkujących lub użytkujących lokal, zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokali.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 3.1. Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Pojezierze” w Szczecinku.
 - 3.2. Użytkownika - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu,
 - 3.3. odczytanie wskazań wodomierzy - rozumie się przez to sumę odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej w lokalach z wyłączeniem wskazań wodomierza głównego,
 - 3.4. koszcie uzupełniającym - rozumie się przez to koszt podlegający rozliczeniu na użytkowników poszczególnych lokali w budynku zgodnie z art.26 ust.3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a wynikający z



różnicy wskazań wodomierzy indywidualnych, a wskazaniem wodomierza głównego, z którego Spółdzielnia rozlicza się za pobór wody z dostawcą.

- 3.5. cena wody - rozumie się przez to koszt dostawy 1m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalony na podstawie faktur zakupu.
4. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe posiadające:
 - 4.1. ważną cechę legalizacyjną - okres ważności wynosi 5 lat,
 - 4.2. kompatybilną nakładkę radiową umożliwiającą zdalny odczyt,
 - 4.3. nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
5. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
6. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody do budynków.
7. W przypadku zmiany ceny zakupu wody dokonuje się dodatkowych odczytów wodomierzy na dzień zmiany ceny. Zmiana ceny może skutkować dokonaniem okresowego rozliczenia zużycia wody o których mowa w IV.

Rozdział III. Zasady odczytów wskazań wodomierzy w lokalach.

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych są realizowane na koniec roku kalendarzowego oraz w przypadku zmiany cen wody lub odprowadzenia ścieków w trakcie roku
2. Odczyt realizowany jest drogą radiową przez uprawniony podmiot i nie wymaga potwierdzenia przez użytkownika lokalu. W przypadku braku użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal do odczytu bezpośredniego.
3. Rozliczenie zużycia wody dla każdego budynku musi być dokonane w ciągu jednego miesiąca od odczytu.
4. Nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres. Korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.
5. Spółdzielnia może przeprowadzać niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

Rozdział IV. Zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody do lokali.

1. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje wg wskazań wodomierzy indywidualnych oraz rozliczenia różnicy wskazań pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego dotyczącego rozliczanych lokali w nieruchomości skorygowaną o rozliczenie realizowane na podstawie zasad określonych w rozdziale V.
2. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek.



3. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu i aktualnej ceny wody.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
5. Użytkownik niezależnie od ilości zużytej wody ponosi także koszty opłaty abonamentowej za każdy zamontowany w lokalu wodomierz w wysokości ustalonej przez właściwy Organ Spółdzielni. Abonament jest przeznaczony na koszty wymiany wodomierzy po zakończeniu okresu legalizacji i nie podlega rozliczeniu w ramach rozliczenia zużycia wody w lokalach.
6. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali za dostawę wody i odprowadzenie ścieków odbywa się na poszczególne lokale w danej nieruchomości w rozbiciu na liczniki główne i z podziałem kosztów na:
 - 6.1. koszt podstawowy ustalany jako iloczyn liczby m³ zużytej wody w danym lokalu oraz ceny wody,
 - 6.2. koszt uzupełniający będący rozliczeniem różnicy między sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniami wodomierza głównego, który jest rozliczany proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach.
7. Rozliczenie zużycia wody zostanie przekazane użytkownikowi w formie pisemnej.
8. Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na lokal a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
 - 8.1. 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,
 - 8.2. nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt 1.3,
 - 8.3. w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

Rozdział V. Zasady postępowania w przypadku nie przestrzegania regulaminu.

1. Zasady rozliczeń lokali przyjętych ogólnie za nieopomiarowane:
 - 1.1. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię (lub na zgłoszenie użytkownika), że zainstalowany wodomierz nie wskazuje prawidłowo zużycia wody a uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika, Spółdzielnia dokona wymiany wodomierza, natomiast rozliczenie za zużycie wody i odprowadzanie ścieków przyjmowane będzie, jako:
 - 1.1.1. Średnia z okresu poprzednich 12 miesięcy w których wodomierz działał prawidłowo,
 - 1.1.2. W przypadku braku możliwości wyliczenia średniej, o której mowa powyżej przyjmują się zużycie wody w ilości 6m³/os/m-c. W przypadku gdy lokal posiada więcej wodomierzy nie będą one brane pod uwagę przy określeniu ilości zużytej wody w lokalu.



- 1.1.3. Do kalkulacji będzie doliczona różnica kosztu uzupełniającego, o której mowa w rozdziale IV pkt. 6.2
- 1.2. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, umyślnego zerwania plomby, nakładki radiowej lub stwierdzonego poboru wody poza wodomierzem oraz manipulacji przy wodomierzu celem zafałszowania wartości pomiarowej zużycia wody, Spółdzielnia dokona wymiany wodomierza, natomiast rozliczenie za zużycie wody
 - 1.2.1. dla lokalu będzie przyjmowane w wysokości $15\text{m}^3/\text{os}/\text{m-c}$,
 - 1.2.2. Do kalkulacji zostanie doliczona cała różnica kosztu uzupełniającego za okresy rozliczeniowe w których stwierdzono nieprawidłowości.
 - 1.2.3. Użytkownik poniesie pełne koszty związane z wymianą i oplombowaniem wodomierza.
 - 1.2.4. Koszty o których mowa w pkt. 1.2.1 i 1.2.2 będą naliczane do dnia ponownego zainstalowania i oplombowania wodomierza.
- 1.3. W przypadku odmowy montażu wodomierza indywidualnego, ilość zużytej wody będzie wyliczana w ilości $10\text{m}^3/\text{os}/\text{m-c}$.
- 1.4. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal, w którym z winy użytkownika stwierdzono utratę ważności cechy legalizacyjnej w wyniku uszkodzenia albo nieudostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym terminie. Zasady rozliczeń dla takiego lokalu przyjmowane będą zgodnie z pkt. 1.2 lub 1.3
2. Przez ilość zamieszkałych osób w lokalu uznaje się ilość osób zgłoszonych na podstawie oświadczenia składanego na potrzeby wywozu nieczystości.
3. Fakt stwierdzenia nielegalnego poboru wody, o którym mowa w pkt 1.2 traktowany jest jak kradzież wody przez użytkownika lokalu i upoważnia Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia popełnienia przestępstwa organom ścigania.

Rozdział VI. Reklamacja wskazań wodomierza.

1. W przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych odczyt wodomierza może być zgłoszony przez użytkownika w formie pisemnej lub telefonicznej, nie później niż 10 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia wody w lokalu Informacja winna zawierać: numer wodomierza, lokalizację wodomierza, wynik odczytów z jednym znakiem po przecinku, czytelny podpis użytkownika lokalu (w przypadku formy pisemnej), datę odczytu.
2. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni lub upoważnioną osobę.
3. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
4. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemonstrowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
5. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.



6. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

Rozdział VII. Obowiązki Spółdzielni.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy lub ich wymiana na nowe jak również:
 - 1.1. obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
 - 1.2. prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,
 - 1.3. obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
 - 1.4. obsługa legalizacyjna począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacyjnej i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza,
 - 1.5. sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
 - 1.6. każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
 - 1.7. każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
 - 1.8. zorganizowanie odczytów, o których mowa w Rozdz. III. oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

Rozdział VIII. Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1.1. zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
 - 1.2. umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zainstalowanego wodomierza,
 - 1.3. niezwłocznego zgłoszenia, pisemnie lub osobiście zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do Administracji Spółdzielni,
 - 1.4. umożliwienia na żądanie Spółdzielni dokonania odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany,
 - 1.5. udostępnienia lokalu na żądanie Spółdzielni celem wykonania odcięcia dopływu wody.
2. Użytkownik lokalu nie może dokonywać:
 - 2.1. montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
 - 2.2. zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.



Rozdział IX. Postanowienia końcowe

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dla budynku, użytkownicy poprzedni i obecni, uzgadniają pomiędzy sobą sprawy związane z rozliczeniem zimnej wody, natomiast koszty związane z rozliczeniem końcowym budynku ponosi aktualny użytkownik lokalu.
2. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.
3. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku nr 2/2011r. z dnia 25 lutego 2021 roku.