

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ  
USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO TYTUŁU W NOWOSOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną oraz obiektów przyłączonych do instalacji wod.-kan. tych budynków. Lokale w budynkach mieszkalnych posiadające instalację wodno-kanalizacyjną muszą być wyposażone w wodomierze. Nie dopuszcza się do ich demontażu nawet w przypadku, gdy lokal jest niezamieszkały i brak jest w nim zużycia wody.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) „spółdzielni” rozumie się przez to Nowosolską Spółdzielnię Mieszkaniową;
  - 2) „użytkownika” rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu oraz użytkownika obiektu przyłączonego do instalacji wod.-kan. danego budynku.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenia oraz obiekty przyłączone do instalacji wod.-kan. danego budynku, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz.U. nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
  - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
  - 2) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
4. Osoba korzystająca z lokalu lub obiektu przyłączonego do instalacji wod.-kan. danego budynku jest obowiązana udostępnić lokal lub obiekt w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (art.6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)
5. W przypadku, gdy osoba korzystająca z lokalu lub obiektu przyłączonego nie udostępni urządzeń do wymiany w I terminie (zasadniczym) oraz w II terminie (uzupełniającym) wymiana wodomierzy nastąpi na podstawie odrębnego zlecenia serwisowego a użytkownik lokalu lub obiektu przyłączonego poniesie koszty wymiany.

**§ 2**

1. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
2. Rozliczenie za zużytą wodę między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczałtu, o którym mowa w § 8 ust 2.
3. Woda używana przez mieszkańców korzystających z pralni obciąża tych mieszkańców którzy korzystają z pralni zgodnie z obowiązującymi cenami dostawcy wody.
4. Woda używana przez gospodarza domu na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnację zieleni w części wspólnej nieruchomości obciąża koszty eksploatacji budynku.
5. Różnica wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody rozliczana jest na wszystkie lokale w danej nieruchomości i obiekty przyłączone. Należności wynikające z różnicy wskazań obciążają wszystkie lokale danej nieruchomości i obiekty przyłączone – w równej wysokości.

Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów różnicy wskazań wg innej metody. Zmiana metody rozliczania kosztów różnicy wskazań wymaga wniosku popartego większością użytkowników mieszkań danej nieruchomości.

### § 3

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1m<sup>3</sup> wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie na terenie miasta Nowej Soli .

## II. ZASADY ROZLICZANIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH

### § 4

1. Odczytu liczników wody zimnej i ciepłej dokonuje użytkownik lokalu we własnym zakresie, w terminach podanych każdorazowo przez Spółdzielnię poprzez ogłoszenia rozwieszane na klatkach schodowych, z wyłączeniem lokali wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym.
2. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.
3. Ilość odprowadzonych z nieruchomości ścieków przyjmuje się w wysokości ustalonej w umowie z odbiorcą ścieków do urządzeń kanalizacyjnych miejskich.
4. Rozliczenie zużycia wody odbywa się w okresach 6-miesięcznych.
5. Użytkownik lokalu opłaca abonament za wodomierz budynkowy ,który ustalany jest proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości na podstawie ceny dostawcy wody.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego budynku, użytkownicy (poprzedni i obecny), uzgadniają pomiędzy sobą sprawy związane z rozliczeniem wody. Wszelkie wynikające z rozliczenia kosztów niedopłaty oraz nadpłaty przechodzą na nabywców, czyli aktualnych użytkowników lokalu.

### § 5

1. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom .
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w okresie rozliczeniowym w lokalu i aktualnej ceny wody.
3. Zaliczkę na różnice wskazań wodomierza budynkowego ustala się na podstawie różnicy kosztów pomiędzy kosztami wynikającymi ze wskazań wodomierza budynkowego, a sumą kosztów wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wielkość zaliczki odpowiada ilorazowi średniomiesięcznej różnicy z okresu rozliczeniowego i ilości lokali w nieruchomości. W przypadku wystąpienia zamiennego rozliczenia (np. od ilości zameldowanych osób) wysokość zaliczki ustala się w sposób analogiczny.
4. W wyliczeniu wielkości zaliczek na różnice wskazań wodomierza budynkowego „na lokal” partycypują wszystkie lokale w danej nieruchomości oraz obiekty przyłączone do tych budynków niezależnie od zużycia wody na wodomierzach indywidualnych, a w przypadku zaliczek „na osobę” - wszystkie osoby zameldowane na ostatni dzień okresu rozliczeniowego. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany należy, dla celów ustalenia opłaty przyjąć jedną osobę.
5. Minimalna zaliczka na różnice wskazań wodomierza budynkowego na następny okres rozliczeniowy wynosi 0,98 zł/lokal lub 0,35 zł/użytkownika lokalu. Minimalną wysokość zaliczki wprowadza się w przypadku, gdy wyliczona zaliczka zgodnie z zasadami § 5 ust 3 będzie mniejsza niż 0,98 zł/lokal i 0,35 zł/użytkownika lokalu lub gdy suma kosztów z wodomierza budynkowego będzie mniejsza niż suma kosztów z wodomierzy indywidualnych.

## § 6

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
  - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia.
  - 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu, lub na pisemny wniosek użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt.3).
  - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

## § 7

1. Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczania ciepła.
2. W przypadku nie wnoszenia opłat za mieszkanie przez okres 3 m-cy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty Zarząd może podjąć uchwałę o odcięciu dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie uchwały Zarządu Spółdzielni w tym zakresie.
3. Nie udostępnienie lokalu o którym mowa w ust.2 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonania uchwały.

## § 8

1. Niezawinione przez użytkownika uszkodzenie wodomierza spowoduje, że za podstawę rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
2. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:
  - a. braku wodomierzy w lokalu,
  - b. nie udostępnienia lokalu do odczytu po dwóch okresach nie dostarczenia danych o zużyciu wody,
  - c. utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust.3 pkt 1), zawinionej przez lokatora przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
  - d. stwierdzenie zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
  - e. uszkodzenia plombi montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny podane wyżej dokonane zostanie według ryczału.  
Dla lokali mieszkalnych ryczałt wynosi 20m<sup>3</sup>/m-c ( tym 10 m<sup>3</sup> ciepłej wody) na lokal.  
Dla lokali użytkowych ryczałt zostanie ustalony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody ( Dz.U.nr 8 poz. 70).

## § 9

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.

3. W związku z wnioskiem użytkownika, o którym mowa w ust.2 montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez uprawnioną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
5. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi ekspertyzy i wymiany wodomierza.
6. W przypadku stwierdzenia przez Okręgowy Urząd Miar niesprawności wodomierza ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniomiesięcznego zużycia za jeden lub (w przypadku braku możliwości) dwa poprzednie okresy rozliczeniowe.

### III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

#### § 10

1. Do obowiązków Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy, jak również :

- 1) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika;
- 2) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną;
- 3) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb;
- 4) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków;
- 5) Spółdzielnia dokonuje wymiany „legalizacyjnej” wodomierzy kompleksowo w całej nieruchomości niezależnie od daty montażu i ważności cechy legalizacyjnej.

### IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

#### § 11

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest :

- 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
- 2) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji-za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- 3) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza, przez który rozumie się odpowiedni otwór w kanale instalacyjnym pozwalający na wykonanie założonych czynności przy spełnieniu minimum warunków BHP,
- 4) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji Osiedla,
- 5) umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany oraz odcięcia dopływu ciepłej wody,
- 6) dbać o szczelność punktów poboru wody,
- 7) podczas przerw w dostawie wody pobierać wodę tylko z zaworów wody zimnej.

### V. KARY

#### § 12

1. Stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi traktowane jest jak kradzież wody.- użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 100m<sup>3</sup> wody od

uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika i obowiązku zapłaty za zużyty wodę. Podstawą rozliczenia za zużyty wodę będzie średniodobowe zużycie w budynku okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na ilość mieszkańców.

2. Kradzież wody, o której mowa w ust.1 upoważnia Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia faktu popełnienia przestępstwa organom ścigania .
3. Stwierdzenie nielegalnego działania, o którym mowa w ust. 1 powinno zostać potwierdzone protokolarnie przez dwóch pracowników Spółdzielni.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 13

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 2/2006 z dnia 23.01.2006r. i ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody począwszy od dnia zatwierdzenia.

- wprowadzono aneks nr 1/2007 z dnia 22.01.2007r.;
- wprowadzono aneks nr 2/2008 z dnia 11.02.2008r. obowiązujący od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono aneks nr 1/2009 z dnia 26.01.2009r. obowiązujący od dnia zatwierdzenia.
- wprowadzono aneks nr 1/2010 z dnia 27.09.2010r. obowiązujący od dnia 01.01.2011r.
- wprowadzono aneks nr 1/2011 z dnia 01.07.2011r. obowiązujący od dnia 01.07.2011r.
- wprowadzono aneks nr 1/2012 z dnia 25.06.2012r. obowiązujący od dnia zatwierdzenia.
- wprowadzono aneks nr 1/2022 z dnia 29.08.2022r. obowiązujący od dnia zatwierdzenia.
- wprowadzono aneks nr 1/2023 z dnia 30.01.2023r. obowiązujący od dnia zatwierdzenia.

Niniejszy tekst jednolity zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3 /2023 z dnia 30.01.2023r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej NSM

*Ewa Szczepankowska*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej NSM

*Andrzej Kasprzak*

RADCA PRAWNY  
*Alina Malczyńska*