

**REGULAMIN**  
**rozliczania i ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzania ścieków**  
**oraz zużycia gazu**

**§ 1**  
**Postanowienia ogólne**

1. Podstawę normatywną niniejszego Regulaminu stanowią:
  - a) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2019 poz. 1437 z późniejszymi zmianami),
  - b) ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 poz. 140 z późniejszymi zmianami),
  - c) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018, poz. 848 z późniejszymi zmianami),
  - d) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późniejszymi zmianami),
  - e) Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93),
  - f) Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
3. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia gazu i ustalania opłat z ww. tytułów dla użytkowników lokali, chyba że umowy zawarte z użytkownikami lokali stanowią inaczej.
4. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
  - a) Spółdzielnia – Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Czeladzi,
  - b) dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, z którym Spółdzielnia ma podpisaną umowę, oraz przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży gazu, z którym Spółdzielnia ma podpisaną umowę,
  - c) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w każdym przyłączy wodociągowym,
  - d) przyłączy wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości, budynku, klatce odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym,
  - e) wodomierz indywidualny (dalej wodomierz) – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w każdym lokalu,
  - f) gazomierz wspólny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość gazu dostarczonego do podłączonych lokali,
  - g) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,
  - h) lokal – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub inne cele niż mieszkalne,
  - i) okres rozliczeniowy – okresem rozliczeniowym zużycia wody i odprowadzania

ścieków jest półrocze lub inny okres ustalony przez Zarząd Spółdzielni, okresem rozliczeniowym zużycia gazu jest rok lub inny okres ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

## § 2

### Rozliczenie i ustalanie opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków

1. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali stosuje się:
  - a) **m<sup>3</sup>** zużytej wody, jeżeli wszystkie punkty czerpalne wody w lokalu są wyposażone w wodomierze,
  - b) **ryczałt zimnej wody 7 m<sup>3</sup>/osobę/ miesiąc** dla budynków posiadających zimną wodę (za wyjątkiem budynków przy ul. Górniczej), i **10,5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc** (w tym 5,5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc podgrzew wody) dla budynków posiadających centralną ciepłą wodę w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy,
  - c) **ryczałt zimnej wody 7 m<sup>3</sup>/miesiąc** dla budynków posiadających zimną wodę (za wyjątkiem budynków przy ul. Górniczej), i **10,5 m<sup>3</sup>/miesiąc** (w tym 5,5 m<sup>3</sup>/miesiąc podgrzew wody) dla budynków posiadających centralną ciepłą wodę w lokalach bez wodomierzy,
  - d) **średnie zużycie wody** wykazane przez wodomierze z dwóch ostatnich rozliczanych okresów w lokalach, w których użytkownik udostępnił lokal do odczytu i wodomierz działał prawidłowo.
2. Przyjmuje się, że ilość ścieków odprowadzanych do kanalizacji jest równa ilości pobranej wody.
3. Ilość wody zużytej w lokalach, do których jest dostarczana woda ciepła i zimna stanowi sumę zużytej wody ciepłej i zimnej, określona na podstawie wskazań wodomierzy, ryczałtu, średniego zużycia.
4. Przez cenę zimnej wody rozumie się sumę cen brutto za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków ustaloną dla dostawcy w taryfie oraz zgodnie decyzją dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
5. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego wodomierza głównego (za wyjątkiem budynków gdzie z uwagi na uwarunkowania techniczne koszty dostawy rozlicza się łącznie na budynek), a w przypadku ciepłej wody dla grupy budynków (segmentów) zasilanych ze stacji wymienników ciepła, zgodnie z fakturą dostawcy.
6. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowane są wodomierze posiadające:
  - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  - b) nienaruszone plomby Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na połączeniu śrubunkowym wodomierza w przyłączy wodnym, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
  - c) dokumentację montażową sporządzoną przez uprawnioną przez Spółdzielnię osobę (protokół).
7. Podziału całości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego wodomierza głównego dokonuje się pomiędzy użytkowników wszystkich lokali podlegających pod dany wodomierz główny.
8. Rada Nadzorcza Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, po każdym okresie rozliczeniowym podejmuje decyzję o sposobie rozliczania różnic powstałych pomiędzy sumą wskazań wodomierzy z uwzględnieniem ryczałtów i średnich zużyć

wody a wskazaniem wodomierzy głównych. W budynkach przy ul. Górniczej w przypadkach, gdzie pod wodomierz główny w klatce, podlega lokal opomiarowany i nieopomiarowany, koszty różnic rozlicza się na lokal nieopomiarowany do zużycia wykazanego przez wodomierz główny.

Niedobory/nadwyżki przypadające na lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych zwiększają/zmniejszają koszty tych lokali.

9. Na Spółdzielni ciąży obowiązek likwidacji nieprawidłowości powodujących powstanie różnic.
10. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w obrębie danego przyłącza lub wymiennika w kolejnym rozliczeniu bilansu wody.

### § 3

#### **Obowiązki i prawa Spółdzielni Mieszkaniowej**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) wyposażenie wszystkich lokali w wodomierze,
  - b) wymiana, legalizacja wodomierzy (koszty usługi związanej z legalizacją lub wymianą wodomierzy w ramach legalizacji, koszty zakupu materiału zużytego w związku z realizacją ww. usług, inne koszty związane z legalizacją lub wymianą wodomierzy.Podziału i ewidencji wyżej wymienionych kosztów na poszczególne budynki dokonuje się według ilości wodomierzy objętych legalizacją lub wymianą. Na pokrycie kosztów z ww. tytułu ustalone są opłaty nie podlegające rozliczeniu.
2. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową odbywają się na koniec okresu rozliczeniowego bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 3.
3. W przypadku, gdy odczyt wskazań wodomierzy drogą radiową nie powiedzie się, osoba upoważniona przez Spółdzielnię dokonuje odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w terminie obustronnie ustalonym, jednak nie dłuższym niż 15 dni od upływu końcowej daty okresu rozliczeniowego.
4. Odczyty w lokalach użytkowych dokonywane są przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię na koniec każdego miesiąca.
5. Spółdzielnia ma prawo dokonywać wrywkowej kontroli prawidłowej eksploatacji wodomierzy.
6. Podczas dokonywania odczytów i sprawdzania stanów wodomierzy osoba dokonująca odczytu zobowiązana jest do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody w lokalu pod względem opomiarowania zużycia wody, a na użytkownika lokalu ciąży obowiązek zaprezentowania funkcjonowania tych urządzeń w systemie opomiarowanym.

### § 4

#### **Obowiązki i prawa użytkowników lokali**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:
  - a) umożliwić łatwy i swobodny dostęp do wodomierzy w celu odczytu, legalizacji, wymiany wodomierza i pełnej kompleksowej obsługi. W przypadku braku swobodnego, łatwego dostępu Spółdzielnia ma prawo potraktować wodomierz jako nieudostępniony do odczytu,
  - b) sprawdzać na bieżąco działanie wodomierza, a fakt zatrzymania się wodomierza,

- brak wskazań zużycia wody zgłaszać niezwłocznie do administracji osiedlowej,
- c) umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię dokonanie odczytów kontrolnych,
  - d) nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
  - e) odpowiedzialność za plomby na wodomierzach,
  - f) zgłaszać natychmiast wszystkie przypadki uszkodzenia wodomierza.
2. Użytkownik lokalu ma prawo:
- a) żądania okazania stosownego upoważnienia wystawionego przez Zarząd CzSM dla osób wykonujących odczyty,
  - b) w przypadku kwestionowania prawidłowości pracy wodomierza poddania go badaniu. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona kontrolą metrologiczną właściwego urzędu. W przypadku potwierdzenia wadliwości działania wodomierza koszty kontroli metrologicznej i wymiany wodomierza ponosi Spółdzielnia, natomiast w przypadku stwierdzenia prawidłowego działania koszty ponosi użytkownik lokalu,
  - c) do korekty rozliczenia sporządzonej w oparciu o wyniki kontroli metrologicznej, w przypadku potwierdzenia wadliwego działania wodomierza do rozliczenia stosuje się średnie zużycie wody opisane w § 2 ust. 1 pkt d.

## § 5

### Oplaty

1. Należność za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi miesięcznie w formie zaliczki w opłacie za lokal. Zaliczkową opłatę miesięczną za wodę (zimną i podgrzew wody) i odprowadzanie ścieków ustala się na podstawie średniego zużycia za rok kalendarzowy po rozliczeniu na dzień 31 grudnia oraz ceny wody określonej dla dostawcy w taryfie oraz zgodnie z decyzją dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
2. Zmiana norm następować będzie po rozliczeniu na dzień 31 grudnia, po zaokrągleniu w górę do 0,5 m<sup>3</sup>, np. 2,2 m<sup>3</sup> do 2,5 m<sup>3</sup>; 3,6 m<sup>3</sup> do 4,0 m<sup>3</sup>.
3. Indywidualna zmiana norm zaliczkowych może być wprowadzana na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - a) zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego – w takim przypadku przyjmuje się normę zaliczkową zimnej wody nie mniejszą niż 2 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc, w tym 1 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc do podgrzania wody,
  - b) zmiany ilości osób w okresie rozliczeniowym,
  - c) szczególnych okoliczności uzasadniających indywidualne ustalenie zaliczek.
4. Oplaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu wg poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wynikających z faktur dostawcy za okres rozliczeniowy. Wniesione opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu (za wyjątkiem budynków przy ul. Górniczej).
5. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty według faktycznego zużycia wody chyba, że umowy zawarte z użytkownikami stanowią inaczej.
6. W przypadku montażu wodomierzy w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить zaliczkę za zużycie wody w ilości nie mniejszej niż 2 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc za zużycie zimnej wody, w tym 1 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc za podgrzew wody.
7. Różnice powstałe pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzewem, a wniesionymi przez użytkownika lokalu opłatami zaliczkowymi regulowane są w sposób następujący:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz Spółdzielni, kwotę w wysokości nominalnej, nie później niż w terminie płatności określonym

- w zawiadomieniu. Od nieterminowych wpłat nalicza się ustawowe odsetki za opóźnienie,
- b) nadpłatę – w wysokości nominalnej (bez odsetek) po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, zalicza się na poczet kolejnych opłat za lokal lub wypłaca na żądanie użytkownika lokalu, w ciągu 14 dni od daty otrzymania żądania.
8. Należność za zużycie wody zimnej w lokalach jest obliczana jako suma zużytej w lokalu wody zimnej i ciepłej pomnożonej przez cenę zimnej wody. Należność za podgrzanie wody w lokalach obejmuje wyłącznie koszty energii cieplnej służącej do podgrzania zimnej wody jako ciepła woda w lokalach.
  9. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanych rozliczeniach poprzez dostarczenie:
    - a) do skrzynki oddawczej,
    - b) na e-mail – dla użytkowników korzystających z modułu korespondencja seryjna,
    - c) na adres korespondencyjny – dla użytkowników wnoszących opłatę za korespondencję.
  10. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie pisemnie w terminie określonym w zawiadomieniu. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamacje w terminie 30 dni. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z uregulowania niedopłaty.
  11. Przy zmianie użytkownika lokalu mieszkalnego tj. przy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności odrębnej przez jego posiadacza osobie trzeciej oraz przy zamianach indywidualnych - Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym, z przejmującym lokal mieszkalny. Osoby, które dokonały ww. czynności winny się rozliczyć we własnym zakresie. Spółdzielnia w powyższych sytuacjach dokonuje rozliczenia zużycia wody, gazu i odprowadzania ścieków z użytkownikiem zajmującym lokal w dniu wykonania rozliczenia.

## § 6

### Zakres odpowiedzialności

1. W przypadku wadliwego działania wodomierza, nie wynikającego z winy użytkownika lokalu, kontroli dokonuje Spółdzielnia i niezwłocznie wymienia wodomierz na nowy.
2. W razie niesprawności wodomierza zainstalowanego w lokalu, nie wynikającego z winy użytkownika lub w przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu w terminie o którym mowa w § 3 ust. 3, stosuje się średnie zużycie wody opisane w § 2 ust. 1 pkt d.
3. W przypadku wadliwego działania wodomierza wynikającego z braku należytej staranności użytkownika lokalu, wymiana wodomierza wykonywana jest przez Spółdzielnię, a użytkownik lokalu ponosi koszty nowego wodomierza wraz z jego wymianą.
4. W przypadku wadliwego działania wodomierza, wynikającego z winy użytkownika, użytkownik lokalu zostanie obciążony ryczałtem opisanym w § 2 ust. 1 pkt b. W przypadku lokali użytkowych oraz w przypadku braku zgłoszenia ilości osób w lokalach mieszkalnych, użytkownicy zostaną obciążeni ryczałtem opisanym w § 2 ust. 1 pkt c.
5. Za wadliwe działanie wodomierza wynikające z winy użytkownika lokalu uważa się m.in. zaistnienie następujących zdarzeń:
  - a) pobór wody poza wodomierzem, przeróbki instalacji przed wodomierzem,
  - b) zerwana, ułamana lub w inny sposób uszkodzona plomba legalizacyjna,
  - c) zerwana, ułamana lub w inny sposób uszkodzona jedna z plomb zabezpieczających śrubunek wodomierza,
  - d) wypalony lub wywiercony otwór w osłonie liczydła,
  - e) uszkodzony pierścień plombujący łączący liczydło z korpusem mosiężnym

- (za uszkodzenie uważa się zerwanie lub biały ślad na plastiku świadczący o próbie mechanicznego uszkodzenia pierścienia plombującego),
- f) uszkodzenie szkła osłony liczydła (pęknięcie, rysa, odkształcenie),
  - g) zdeformowanie mechanizmu liczącego pod wpływem działania gorącej cieczy, śladów ściszków na wodomierzu,
  - h) wpływanie na zmianę, zatrzymanie, utratę właściwości lub funkcji metrologicznej wodomierza (np. poprzez działanie magnesem) lub przydławianie zaworów odcinających w obrębie wodomierza (kropelkowanie),
  - i) zdjęcie nakładki radiowej,
  - j) zmiana usytuowania wodomierzy przez użytkownika lokalu (brak dostępu do wodomierzy w celu ich wymiany).
6. W przypadku lokali nieopomiarowanych bądź dla których upłynął termin legalizacji wodomierzy, a użytkownik nie udostępnił lokalu lub uniemożliwił ich wymianę zobowiązany jest wnieść opłatę opisaną w § 6 ust. 4.

## § 7

### Rozliczenie i ustalenie opłaty z tytułu dostawy gazu

1. Rozliczenie dostawy gazu na podstawie zużycia wykazanego przez gazomierz wspólny, wykonuje się dla mieszkań wyposażonych w instalację gazową, nie posiadających indywidualnych urządzeń pomiarowych.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy gazu w okresie rozliczeniowym jest kwota przypadająca na 1 osobę ustalona w drodze podzielenia kosztów dostawy gazu przez ilość osób w okresie rozliczeniowym w lokalach mieszkalnych podlegających pod gazomierz wspólny.
3. Koszty dostawy gazu rozlicza się odrębnie dla każdego gazomierza wspólnego, na podstawie faktur dostawcy.
4. Należność za zużycie gazu użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi miesięcznie w formie zaliczki w opłacie za lokal. Podstawą ustalenia opłaty zaliczkowej są rzeczywiste koszty dostawy gazu za rok kalendarzowy podzielone przez ilość osób. Zaliczkową opłatę miesięczną za gaz ustala Zarząd.
5. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu wg poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wynikających z faktur dostawcy za okres rozliczeniowy. Informację o wyniku rozliczenia gazu Spółdzielnia umieszcza na druku rozliczenia i przekazuje użytkownikowi lokalu mieszkalnego zgodnie z § 5 ust. 9.
6. Różnice z rozliczenia gazu użytkownik lokalu reguluje w sposób następujący:
  - a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczyć na rzecz Spółdzielni, kwotę w wysokości nominalnej, nie później niż w terminie płatności określonym w zawiadomieniu. Od nieterminowych wpłat nalicza się ustawowe odsetki za opóźnienie,
  - b) nadpłatę – w wysokości nominalnej (bez odsetek) po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, zalicza się na poczet kolejnych opłat za lokal lub wypłaca na żądanie użytkownika lokalu, w ciągu 14 dni od daty otrzymania żądania.

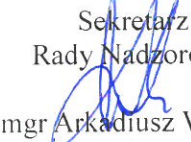
## § 8

### Postanowienia ogólne

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem, Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r. z wyjątkiem § 5 ust. 11 oraz § 7 ust. 4, które wchodzi w życie

z dniem 01.07.2020 r.

3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania i ustalania opłat za zużycie wody, gazu i odprowadzania ścieków zatwierdzony uchwałą Nr 21/VII/2017 z dnia 31.07.2017 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Zbigniew Kocot

## Uchwała nr 7/IV/2020

### **Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi z dnia 24.04.2020 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania i ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia gazu

Na podstawie § 23 ust. 1 pkt 24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

#### **Rada Nadzorcza uchwala:**

##### **§ 1**

Zatwierdzić Regulamin rozliczania i ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia gazu, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

##### **§2**

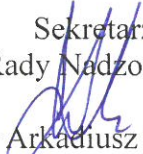
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

##### **§3**

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za zużycie wody, gazu i odprowadzania ścieków” zatwierdzony Uchwałą 21/VII/2017 z dnia 31.07.2017 r.

##### **§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Zbigniew Kocot