

**RADA NADZORCZA
SM „KISIELIN” ZG**

Uchwała nr...../2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze
z dnia 19 stycznia 2026r..

w sprawie: uchwalenia zmiany wysokości opłaty ryczałtowej o której mowa w par. 3 ust. 5 i 6 regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze działając na podstawie par. 32 ust 1 pkt 15 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze uchwała co następuje:

Par.1

Zmianie ulega par. 3 ust 5 i 6 regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze który otrzymuje brzmienie.

5.Użytkownicy, którzy nie udostępniili lokalu w celu dokonania legalizacji wodomierza, jego zamontowania, naprawy, konserwacji lub wymiany, zostaną od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie pierwszej daty planowanej przez Spółdzielnię legalizacji obciążeni opłatą ryczałtową w wysokości:

1) za zużycie zimnej wody - 10 m³ / osobę w lokalu;

2) za zużycie ciepłej wody - 10 m³ / osobę w lokalu,

według aktualnie obowiązujących opłat u dostawcy i taryfy.

6.Użytkownicy, którzy uszkodzili wodomierz, dokonali demontażu nakładki radiowej, przerobili to urządzenie w sposób uniemożliwiający, zakłócający odczyt lub celem nielegalnego poboru wody, zostaną od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie powzięcia wiedzy o powyższych działaniach obciążeni opłatą ryczałtową w wysokości:

1) za zużycie zimnej wody - 10 m³ / osobę w lokalu;

2) za zużycie ciepłej wody - 10 m³ / osobę w lokalu,

według aktualnie obowiązujących opłat u dostawcy i taryfy.

Par. 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Maria Wiedz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Ewa Filinowicz

Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze

§1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. - Prawo o miarach
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze

§2

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze. Koszty podgrzania wody (ciepła woda użytkowa – c.w.u.) są rozliczane na podstawie odrębnego regulaminu Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Spółdzielni** - oznacza to Spółdzielnię Mieszkaniową „KISIELIN” w Zielonej Górze, ul. Osiedle Pomorskie 8, 65-548 Zielona Góra, KRS: 0000170778.
 - 2) **użytkownika lokalu** - oznacza to osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, osobę faktycznie korzystającą z takiego lokalu lub zajmującą ten lokal, również bez tytułu prawnego.
 - 3) **dostawcy** - oznacza to spółkę „Zielonogórskie Wodociągi i Kanalizacja” Sp. z o.o., ul. Zjednoczenia 110A, 65-120 Zielona Góra, KRS: 0000211506.
 - 4) **taryfie** - oznacza to, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz warunki ich stosowania ogłaszana na okres 3 lat.
 - 5) **jednostce rozliczeniowej** - oznacza to sumę wszystkich lokali zasilanych w wodę z jednego przyłącza wodociągowego, na którym zamontowano wodomierz główny.
 - 6) **wodomierzu lokalowym** - oznacza to wodomierz zamontowany w obrębie danego lokalu odnotowujący ilość pobranej wody zimnej i ciepłej w tym lokalu.
 - 7) **wodomierzu głównym** - oznacza to wodomierz zamontowany na przyłączy wody do danej jednostki rozliczeniowej odnotowujący ilość pobranej wody zimnej i ciepłej w obrębie tej jednostki.
 - 8) **lokalu opomiarowanym** - oznacza to lokal mieszkalny lub użytkowy, w obrębie którego zamontowane są w pełni sprawne przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001r. - Prawo o miarach, posiadające ważną legalizację Prezesa Głównego Urzędu Miar, innych organów administracji miar lub podmiotów upoważnionych do przeprowadzania legalizacji tych urządzeń.
 - 9) **lokalu nieopomiarowanym** - oznacza to lokal mieszkalny lub użytkowy, w obrębie którego nie zamontowano przyrządów pomiarowych w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001r. - Prawo o miarach, zamontowano przyrządy niesprawne, przerobione, nieposiadające ważnej legalizacji

lub które zostały uszkodzone, w tym posiadają naruszoną plombę zabezpieczającą albo nie spełniają innych warunków wymaganych dla tego typu urządzeń.

- 10) **rozliczeniu kwartalnym** - oznacza to rozliczenie kosztów dostawy wody w lokalu na podstawie odczytu wskazań wodomierza lokalowego (bądź sumy opłat ryczałtowych w danym kwartale) i aktualnie obowiązujących opłat i taryf u dostawcy.
 - 11) **rozliczeniu uzupełniającym** - oznacza to rozliczenie kosztów dostawy wody do jednostki rozliczeniowej w zakresie różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych.
 - 12) **okresie rozliczeniowym** - oznacza to pełen rok kalendarzowy od 01 stycznia do 31 grudnia.
 - 13) **opłacie ryczałtovej** - oznacza stałą, miesięczną opłatę zaliczkową, której wysokość wynika z zasad i warunków określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Podstawą rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w jednostce rozliczeniowej są wskazania wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody oraz aktualnie obowiązujące ceny i stawki dostawcy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.
 4. Podstawą rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale są wskazania wodomierzy lokalowych oraz różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.
 5. Przez cenę wody rozumie się koszt dostawy 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalony na podstawie faktur od dostawcy. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości wody pobranej ustalonej na podstawie wskazań wodomierza głównego.
 6. Właścicielem wodomierza jest osoba, która zakupiła wodomierz. Obowiązek jego wymiany i legalizacji spoczywa na właścicielu wodomierza. Wymiany i legalizacji wodomierza może dokonać Spółdzielnia na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, co wiąże się z obciążeniem użytkownika opłatą abonamentową za zakupiony wodomierz. Koszt zakupu i legalizacji jest podzielony przez okres ważności legalizacji i uwzględniany w ramach miesięcznych opłat za lokal (zwanymi również opłatami czynszowymi).

§3

Zasady naliczania opłat na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody

1. Spółdzielnia prowadzi zaliczkowy system opłat za dostarczoną do lokali wodę zimną i odprowadzone ścieki. Opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest osobną pozycją płatniczą pobieraną w ramach opłat miesięcznych za lokal (zwanymi również opłatami czynszowymi) i przeznaczona jest wyłącznie do rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w danym lokalu. Zaliczka ustalana jest w oparciu o wskazania wynikające z poprzednich rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Wodomierze lokalowe odnotowują ilość m³ wody pobranej w danym lokalu. Wodomierze główne służą do pomiaru ilości m³ wody pobranej, w tym przeznaczonej do utrzymania czystości części wspólnej budynku lub budynków zasilanych w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.
3. Biorąc pod uwagę sumę faktycznie wpłaconych przez użytkownika lokalu zaliczek Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kwartalnego, a następnie rozliczenia uzupełniającego. W przypadku gdy w ramach rozliczenia uzupełniającego zostanie stwierdzona nadpłata lub niedopłata z tytułu rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany wysokości opłaty zaliczkowej biorąc pod uwagę średnie zużycie wody w roku, którego dotyczyło rozliczenie uzupełniające oraz prognozowany koszt dostawy zimnej wody w następnym okresie rozlicze-

- niowym. Opłata zaliczkowa nie podlega zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, o ile nie doszło do zmiany taryfy i opłat u dostawcy.
4. Zmiana opłaty zaliczkowej, o której mowa w ust. 3, wynika z rozliczenia prognoz ostatniego kwartału i założenia nowej stawki na kolejny kwartał wyliczonej na podstawie faktycznego zużycia wody z minionego kwartału. O zmianie wysokości prognoz opłat za wodę Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkownika lokalu bez zbędnej zwłoki po rozliczeniu kwartalnym, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Uregulowanie należności należy dokonać w terminie 14 dni od otrzymania rozliczeń. Niniejszy ustęp nie dotyczy opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust. 5-7 niniejszego paragrafu.
 5. Użytkownicy, którzy nie udostępniili lokalu w celu dokonania legalizacji wodomierza, jego zamontowania, naprawy, konserwacji lub wymiany, zostaną od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie pierwszej daty planowanej przez Spółdzielnię legalizacji obciążeni opłatą ryczałtową w wysokości:
 - 1) za zużycie zimnej wody - 10 m³ / osobę w lokalu;
 - 2) za zużycie ciepłej wody - 10 m³ / osobę w lokalu,według aktualnie obowiązujących opłat u dostawcy i taryfy.
 6. Użytkownicy, którzy uszkodzili wodomierz, dokonali demontażu nakładki radiowej, przerobili to urządzenie w sposób uniemożliwiający, zakłócający odczyt lub celem nielegalnego poboru wody, zostaną od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie powzięcia wiedzy o powyższych działaniach obciążeni opłatą ryczałtową w wysokości:
 - 1) za zużycie zimnej wody - 10 m³ / osobę w lokalu;
 - 2) za zużycie ciepłej wody - 10 m³ / osobę w lokalu,według aktualnie obowiązujących opłat u dostawcy i taryfy.
 7. Opłata ryczałtowa naliczana jest od ilości osób w lokalu tj. zamieszkujących w lokalu, osób użytkujących lokal lub faktycznie z niego korzystających w danym miesiącu. Ilość osób w lokalu Spółdzielnia ustala w oparciu o złożone oświadczenia, rejestr lub informacje znajdujące się w aktach dotyczących lokalu.
 8. Zmiana rozliczeń na pomiar licznikowy nastąpi z pierwszym dniem miesiąca następującego po doprowadzeniu wodomierza do stanu umożliwiającego jego prawidłowy odczyt lub wymiany na nowy, z ważną legalizacją. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, dopuszcza się możliwość dokonania przez Spółdzielnię korekty opłaty ryczałtowej jednak wyłącznie w ramach bieżącego okresu rozliczeniowego.

§4

Zasady odczytów wskazań wodomierzy

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej wykonują osoby zatrudnione przez Spółdzielnię lub na podstawie odrębnej umowy jej zleceniobiorcy.
2. Odczytu wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do lokalu, w okresach kwartalnych tj. w styczniu za okres od października do grudnia ubiegłego roku, w kwietniu za okres od stycznia do marca, w lipcu za okres od kwietnia do czerwca i w październiku za okres od lipca do września w danym roku kalendarzowym.
3. Użytkownicy lokali ponoszą koszt dokonywania odczytu radiowego przez zleceniobiorców Spółdzielni zgodnie z obowiązującą Spółdzielnię umową na serwis rozliczeniowy, na podstawie podjętej w tym zakresie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni. Koszt ten będzie uwzględniany w ramach miesięcznych opłat za lokal (zwanym również opłatami czynszowymi).

4. Użytkownik, który zdemontuje z wodomierza nakładkę radiową uniemożliwiając dokonanie zdalnego odczytu wskazań, oprócz opłaty ryczałtowej, o której mowa w Rozdziale II §2 ust. 2, będzie obciążony dodatkową opłatą 100,00 zł za każdy, zlecony przez Spółdzielnię, odczyt ręczny w lokalu.

§5

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody

1. W ramach rozliczenia kwartalnego brana jest pod uwagę suma opłat zaliczkowych lub ryczałtowych wpłaconych przez użytkownika lokalu w danym okresie kwartalnym. W przypadku lokali opomiarowanych Spółdzielnia lub jej zleceńobiorca dokonuje rozliczenia kwartalnego odnotowując niedopłatę lub nadpłatę zaliczek w stosunku do iloczynu ilości zużytych m³ wody w lokalu i obowiązującej taryfy i opłat u dostawcy. W przypadku lokali nieopomiarowanych zużycie m³ wody w lokalu ustalane jest zgodnie z §3 ust. 5-7 niniejszego Regulaminu.
2. Udział użytkownika lokalu w pokryciu kosztów związanych z odnotowaną (w ramach rozliczenia uzupełniającego) różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w budynku jest ustalany proporcjonalnie do udziału sumy wskazań wodomierza lokalowego tego użytkownika lokalu i sumy wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych w budynku w danym okresie rozliczeniowym.
3. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków w danym lokalu, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek lub opłat ryczałtowych, regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następującym po dokonaniu rozliczenia kwartalnego lub uzupełniającego;
 - b) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia zgodnie z oświadczeniem o potrąceniu, o którym mowa w Rozdziale III Dziale 1 pkt 3. lit. a) Regulaminu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze.
4. W ramach rozliczenia uzupełniającego uwzględnia się również koszty wody zimnej zużytej do celów gospodarczych i technicznych budynków zasilanych w obrębie danej jednostki rozliczeniowej. Woda ta wykorzystywana jest wyłącznie przez osoby wyznaczone przez Spółdzielnię do celów: mycia klatek schodowych, uzupełnienia ubytków wody w instalacji po awaryjnym jej zrzućeniu, podlewania terenów zielonych w obrębie danego budynku, remontów prowadzonych przez pracowników Spółdzielni itp. Punkty poboru wody gospodarczej są opomiarowane, bez dostępu dla niepowołanych osób. Rozliczenie uzupełniające może być wykonane w okresach półrocznych czyli za miesiące od stycznia do czerwca oraz od lipca do grudnia lub obowiązkowo za cały rok kalendarzowy.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego budynku, wszelkie wynikające z rozliczenia kosztów niedopłaty oraz nadpłaty z tytułu dostawy zimnej wody są rozliczane przez Spółdzielnię z poprzednim użytkownikiem wg. stanu licznika z dnia sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Nowy Użytkownik obciążany jest kosztami dostawy wody wyłącznie od daty znajdującej się w protokole zdawczo-odbiorczym.

§6

Reklamacje na rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

1. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamacje w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody. Po tym terminie reklamacje nie są rozpatrywane.

2. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez wyspecjalizowane służby techniczne Spółdzielni, które przedstawią odpowiednie stanowisko w tej sprawie. Następnie stanowisko zajmuje zewnętrzny zleceniobiorca Spółdzielni, jeżeli to on dokonywał odczytów wskazań wodomierza i rozliczał koszt dostawy zimnej wody do lokalu użytkownika.
3. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na piśmie wniosek użytkownika dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania urządzenia wszystkie koszty związane z badaniem przyrządu obciążają użytkownika lokalu. Potwierdzenie nieprawidłowości w działaniu wodomierza obliguje Spółdzielnię do dokonania korekty rozliczenia za pobraną wodę za okres od ostatniego, prawidłowego odczytu – wówczas należność będzie obliczona według średniego zużycia wody z sześciu ostatnich miesięcy poprzedzających uszkodzenie wodomierza, a koszty związane z badaniem przyrządu obciążą w tej sytuacji Spółdzielnię.
4. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku regulowania bieżących opłat, o których mowa w §3.

§7

Obowiązki Spółdzielni

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w zakresie określonym niniejszym regulaminem;
 - 2) prowadzenie ewidencji wodomierzy oraz przestrzeganie terminów wymian i legalizacji;
 - 3) wstępna weryfikacja zgłoszeń reklamacyjnych, o której mowa w §6, a w przypadkach uzasadnionych lub na żądanie użytkownika lokalu, zlecenie technicznej ekspertyzy wodomierza;
 - 4) powiadomienie z odpowiednim wyprzedzeniem o każdorazowej zmianie ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków przez zamieszczenie odpowiedniej informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni;
 - 5) zorganizowanie obsługi odczytów, o których mowa w §4 oraz rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
 - 6) zapewnienie właściwego opomiarowania punktów poboru wody zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 7) Spółdzielnia może scedować wszystkie lub wybrane obowiązki z niniejszego regulaminu na podmioty zewnętrzne.

§8

Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania w nim wodomierza, dokonania jego przeglądu, odczytu, legalizacji, konserwacji, naprawy lub wymiany. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal również w przypadku braku sygnału z nakładki radiowej bądź innych zakłóceń w odczycie wskazań wodomierza lokalowego.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto:
 - 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności;
 - 2) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierzy bez wiedzy Spółdzielni nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych;
 - 3) zachować opłombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu;

- 4) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza w celu dokonania odczytu ręcznego, kontroli prawidłowego montażu, wymiany, poprawności działania modułu radiowego oraz sprawdzenia, czy użytkownik lokalu nie dokonał samowolnej ingerencji w wodomierz lub w nakładkę radiową itd.;
- 5) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowej pracy wodomierza do administracji Spółdzielni;
- 6) udostępnić instalację wodno-kanalizacyjną, przebiegającą w lokalu na żądanie Spółdzielni, w celu przeprowadzenia naprawy, konserwacji, remontu lub wymiany. W przypadku braku możliwości dokonania wymiany lub przeprowadzenia remontu instalacji, skutkiem czego może być wystąpienie awarii, Spółdzielnia ma prawo ograniczyć lub zaprzestać dostawy wody poprzez stwarzającą takie zagrożenie instalację lokalową;
- 7) uiszczać terminowo opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków.

§9

Postanowienia końcowe

1. W sytuacji wystąpienia poważnej awarii instalacji wodociągowej niezawinionej przez użytkowników lokali i wycieku wody w ilości ponad 10% sumy wskazań wodomierzy lokalowych w jednostce rozliczeniowej, różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, po rozliczeniu zgodnie z powyższymi zasadami, pokrywa się w ramach kosztów eksploatacji.
2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych lokalach zostaje zakończone wraz z upływem okresu reklamacyjnego, a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują pozostały akt wewnętrzne Spółdzielni, Statut Spółdzielni, przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze uchwałą nr 19/2025 z dnia 12.06.2025r. i uchwałą nr ...2/2026 z dnia 19 stycznia 2026 obowiązuje od dnia podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Maria Wiśniewska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Ewa Filinowicz

