

REGULAMIN
rozliczania kosztów zużycia wody
i odprowadzania ścieków
w Radomskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej.

REGULAMIN
rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzecznarowskiego w Radomiu

§ 1. PODSTAWA PRAWNA.

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2017, poz. 328 z późn. zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz. 70 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 poz. 845 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2016, poz. 884 z późn. zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2008 r. nr 5 poz. 29).
6. Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

§ 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Znaczenie określeń przyjętych w Regulaminie:

- a) Spółdzielnia – Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzecznarowskiego w Radomiu,
- b) Odbiorca – Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzecznarowskiego w Radomiu,
- c) Dostawca – Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o.,
- d) Użytkownik lokalu – osoba korzystająca z lokalu, osoba fizyczna lub prawna, albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej mająca tytuł prawny do lokalu bądź zajmująca go bez tytułu prawnego,
- e) Wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody zainstalowany na przyłączy wodociagowym w budynku,
- f) Wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody zainstalowany w lokalu użytkownika,
- g) Okres rozliczeniowy – odstęp czasu pomiędzy kolejnymi odczytami rozliczeniowymi, o wymiarze którego decyduje Zarząd Spółdzielni,
- h) Normatyw – miesięczne zużycie wody przypadające na osobę zamieszkałą/zatrudnioną w lokalu mieszkalnym/użytkowym ustala się w wysokości:
 - woda zimna – 12 m³,
 - woda ciepła – 4 m³,
- i) Dla lokali użytkowych nieopomiarowanych koszty zużycia wody rozliczane są według normatywu podanego w pkt. 1 lit. h,
- j) Uchyb – różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i sumą normatywów w lokalach nieopomiarowanych,
- k) Cena wody – opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych ustalona przez właściwy organ, zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków, ogłoszona w taryfie obowiązującej na terenie miasta Radomia.
- l) Opłata stała (Opł.st.) zł/m³ – wyliczona w oparciu o koszty zużycia zimnej wody i naliczenia dla użytkowników poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do

zużycia zimnej wody w tej nieruchomości w poprzednim roku kalendarzowym, wg poniższego wzoru:

$$\text{Opł.st.} = \frac{K_g - \sum K_i}{\sum w_i}$$

gdzie:

K_g – koszt zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego (zł),

$\sum K_i$ – koszt zużycia wody odpowiadający sumie odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego (zł),

$\sum w_i$ – suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie ryczałtowe (m^3).

Opłata stała zaliczana będzie na pokrycie kosztów zimnej wody.

m) Współczynnik rozbieżności – współczynnik zapewniający spełnienie wymagania ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, dotyczącego rozliczania różnic wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów, z uwzględnieniem opłaty stałej.

2. Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków w poszczególnych budynkach między Dostawcą a Spółdzielnią jako Odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej w budynkach na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę.
3. Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje:
 - a) dla lokali opomiarowanych – według wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - b) dla lokali nieopomiarowanych – według normatywu zużycia wody podanego w pkt. 1 lit. h odniesionego do liczby osób zamieszkających/zatrudnionych w lokalu.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy zgłoszenie do Spółdzielni wszelkich zmian stanu osobowego osób wspólnie zamieszkających/zatrudnionych w lokalu.
5. W lokalach nieopomiarowanych miesięczne zużycie wody przyjmuje się odpowiadające normatywowi podanemu w pkt. 1 lit. h na 1 osobę.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy zimnej wody do podgrzania jest rok kalendarzowy.
7. Regulamin stosuje się zarówno do lokali mieszkalnych jak i do lokali użytkowych.

§ 3. WARUNKI MONTAŻU I EKSPLOATACJI WODOMIERZY.

1. Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma. Za zapewnienie odpowiedniego dostępu do wodomierza odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
2. Wodomierz powinien być zamontowany „na sztywno” bez użycia wężyków oraz zabezpieczony plombą przed nieuprawnionym demontażem.

3. Po montażu lub wymianie wodomierza zostaje sporządzony protokół podpisany przez użytkownika. Spółdzielnia prowadzi rejestr wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
4. Okres ważności legalizacji dla wodomierzy liczy się od 1 stycznia następnego roku po legalizacji i wynosi 5 lat, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki przytoczonego w § 1 pkt 5.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest w terminach podanych przez Spółdzielnię udostępnić lokal dla dokonania kontroli, naprawy, legalizacji lub wymiany wodomierza. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu traktuje się go jako nieopomiarowany i do rozliczenia stosuje się zapis § 2 pkt 3 lit. b.
6. Koszty wymiany bądź legalizacji urządzeń pomiarowych pokrywane są z funduszu remontowego celowego Spółdzielni, gromadzonego na oddzielnym koncie księgowym, według miesięcznej stawki ustalonej przez RN za jeden wodomierz.
7. Ekspertyzę urządzeń pomiarowych zleca Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu. Po potwierdzeniu prawidłowej pracy wodomierza koszty ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwej pracy lub wskazań licznika koszty ekspertyzy i jego wymiany lub naprawy ponosi:
 - a) w okresie gwarancji – dostawca wodomierza,
 - b) po upływie okresu gwarancji – Spółdzielnia.
8. Zauważone usterki lub nieprawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić niezwłocznie do Administracji Spółdzielni.

§ 4. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ.

1. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonywane są cyklicznie w okresach miesięcznych.
2. Rozliczenie ostateczne zimnej wody dokonywane przez Spółdzielnię będzie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, nie później niż do 30 marca roku następnego. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali, kosztów zużycia zimnej wody w ciągu 90 dni po wyżej wymienionym terminie.
3. Odczytów wymienionych w pkt. 1 dokonuje upoważniony pracownik Spółdzielni. Wodomierze z modułem radiowym odczytywane będą bez konieczności wchodzenia do lokalu.
4. Spółdzielnia może przeprowadzić dodatkowy odczyt wskazań wodomierzy w czasie trwania okresu rozliczeniowego, np. z powodu zmiany cen przez Dostawcę wody.
5. Na podstawie odczytów wystawiane są rachunki dla poszczególnych lokali z podanym terminem płatności. Rachunki Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali w wybrany przez siebie sposób.
6. Lokale wyposażone w wodomierze posiadające ważną legalizację oraz nienaruszone plomby obciążane są kosztami według ilości zużytej wody, którą stanowi suma ilości wody zimnej oraz wody zimnej zużytej do podgrzania, jeżeli budynek wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody (c.c.w.).

7. Rozliczenie zużycia ciepłej wody obejmuje także koszt jej podgrzania ustalany na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego dla lokali rozliczanych od powierzchni użytkowej” oraz opłatę stałą. Opłata stała obejmuje koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.c.w. i koszty strat ciepła w instalacji c.c.w., w tym na cyrkulację (gotowość instalacji do poboru ciepłej wody).
8. Dla lokali nie posiadających wodomierzy, posiadających wodomierze poza okresem legalizacji lub z uszkodzonymi plombami z winy użytkownika lokalu przyjmuje się w danym okresie rozliczeniowym zużycie wody według normatywu podanego w § 2 pkt 1 lit. h.
9. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w przeciągu dwóch miesięcy, z winy użytkownika lokalu zużycie wody w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się według normatywu podanego w § 2 pkt 1 lit. h.
10. Różnicę między wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz przyjętych normatywnych zużyć, tzw. uchyb, rozlicza się na poszczególne lokale z wykorzystaniem współczynnika rozbieżności. Współczynnik rozbieżności oblicza się wg następującego wzoru:

$$R = \frac{K_g - (\sum K_i + \text{Opl.st.})}{\sum w_i}$$

gdzie:

R – współczynnik rozbieżności (zł/m³)

K_g – koszt zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego (zł),

∑K_i – koszt zużycia wody odpowiadający sumie odczytów indywidualnych i zużycia ryczałtowego (zł),

Opl.st. – opłata stała (zł)

w_i – zużycie wody według wskazań indywidualnego wodomierza w lokalu oraz zużycie ryczałtowe (m³),

∑w_i – suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie ryczałtowe (m³),

Koszt zużycia niezbilansowanej wody (K_n) przypadający na dany lokal oblicza się wg wzoru:

$$K_n = R \times w_i$$

11. Wysokość miesięcznej opłaty stałej zatwierdza Rada Nadzorcza w oparciu o analizę kosztów za poprzedni rok obrotowy.
12. Dla lokali z zerowym zużyciem zimnej wody w danym miesiącu, do naliczenia miesięcznej opłaty stałej na pokrycie niedoborów zimnej wody, przyjmuje się współczynnik 1.
13. Nadpłatę wynikłą z rozliczenia zużycia wody zalicza się na poczet przyszłych opłat za lokal, którego rozliczenie dotyczy. Natomiast niedopłatę użytkownik zobowiązany jest zapłacić w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

14. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy składać w formie pisemnej w ciągu 30 dni od dnia otrzymania. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
15. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
16. Koszty wody i ścieków zużytych do celów innych niż komunalne w budynku, np. ogrzewanie budynku, malowanie elewacji lub klatek schodowych, obciążają koszty eksploatacji (GZM) danej nieruchomości na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego w tym celu.
17. W przypadku zbycia mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego, wszystkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody do mieszkania przejął nabywający mieszkanie.

§ 5. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ WODY W SZCZEGÓLNYCH PRZYPADKACH.

1. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza indywidualnego niezawinionej przez użytkownika lokalu podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody prawidłowo wykazywane przez ten wodomierz w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
2. W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierza polegającego w szczególności na:
 - a) nielegalnym poborze wody z pominięciem wodomierza,
 - b) demontażu urządzeń pomiarowych bez zgody Administracji Spółdzielni,
 - c) ingerencji z zewnątrz mającej wpływ na pracę urządzeń,
 - d) uszkodzeniu obudowy licznika lub nakładki radiowej,
 - e) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb montażowych i legalizacyjnychrozliczenie za okres od ostatniego niekwestionowanego odczytu do chwili usunięcia nieprawidłowości nastąpi według dwukrotnego normatywu podanego § 2 pkt 1 lit. h.

Ponadto Spółdzielnia może obciążyć użytkownika dodatkowymi opłatami:

- a) za uszkodzenie wodomierza – 1.000 zł,
- b) za naruszenie lub zerwanie plomb – 1.000 zł,
- c) za dokonanie przeróbek instalacji wodnej – 1.000 zł,
- d) za uszkodzenie lub zerwanie modułu radiowego – 1.000 zł.

Środki finansowe uzyskane z wyegzekwowania w/w opłat dodatkowych po odliczeniu kosztów usunięcia szkód, będą przeznaczone na modernizację i wymianę urządzeń zimnej i ciepłej wody.

W przypadku niezawinionych usterek zgłoszonych przez lokatora do Administracji Osiedla i zweryfikowaniu tego faktu przez pracownika RSM powyższe opłaty dodatkowe nie będą obowiązywać.

3. Użytkownik lokalu ponosi koszty doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w przypadku stwierdzenia zdarzeń wymienionych w pkt. 2.

§ 6. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- a) udostępnienia lokalu i umożliwienia dostępu do wodomierzy przedstawicielowi Spółdzielni w celu dokonywania odczytów stanu wodomierzy, kontroli poprawności ich montażu i działania,
 - b) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - c) niedokonywania zmiany usytuowania wodomierzy bez zgody Administracji Spółdzielni,
 - d) nienaruszania plomb montażowej i legalizacyjnej,
 - e) sprawdzania na bieżąco działania wodomierzy i bezzwłocznego zgłaszania faktu ich zatrzymania bądź uszkodzenia do Administracji,
 - f) powiadomienia Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących/zatrudnionych w lokalu nieopomiarowanym,
 - g) terminowego regulowania należności za zużytą wodę i odprowadzone ścieki, w tym odsetek naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat.
 - h) powiadomienia Spółdzielni o zbyciu lokalu i przekazania protokołu z odczytu wodomierzy spisane go z nabywcą lokalu.

§ 7. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
- a) zapewnienie dostarczania wody do lokali w sposób ciągły oraz odprowadzanie ścieków z budynku,
 - b) zorganizowanie i przeprowadzanie odczytów wodomierzy oraz rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c) organizowanie okresowych legalizacji i wymiany wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących przepisów,
 - d) prowadzenie na bieżąco dokumentacji montażowej (protokołów) i dokonywanie odbioru zamontowanych wodomierzy oraz ich plombowanie,
 - e) powiadamianie użytkowników lokali o terminach odczytów wodomierzy, zmianie taryf/opłat za wodę i ścieki poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na tablicach ogłoszeń.
 - f) powiadamianie o awariach i czasie trwania przerwy w dostawie wody lub odbiorze ścieków.
 - g) przeprowadzanie kontroli urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM na posiedzeniu w dniu 26.03.2026 Uchwałą nr 12/2026
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 26.03.2026 Jednocześnie traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą RN nr 26/2023 z dnia 13.04.2023r.

Piotr Szczepański
RADCA PRAWNY

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Rajmund Cecot

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Marek Butkowski