

Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 14.07.2025 r.

w sprawie: **uchwalenia jednolitego tekstu Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali.**

Niniejszym Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 135 ust. 11 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić tekst jednolity Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali, uchwalony Uchwałą nr 41/2022 Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27.09.2022 r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 4

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Zarządowi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Ciżon.....

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Iwona Rzepka-Wróbel

Uzasadnienie

W związku z koniecznością uszczegółowienia zapisów dotyczących zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej wody, w tym:

- uszczegółowienia zasad ponoszenia kosztów dodatkowego plombowania wodomierzy,
- pokrycia kosztów modułów zdalnego odczytu i montażu wodomierzy,
- rozliczania różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a wodomierzami indywidualnymi,
- zasad rozliczania lokali nieopomiarowanych i przepływów zwrotnych,

Rada Nadzorcza uznaje za zasadne uchwalenie jednolitego tekstu przedmiotowego Regulaminu.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krzysztof Bija

Sporządziła: Kinga Golonka

Zatwierdził: Zarząd GSM

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
ds. Eksploatacyjnych i inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasniński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

KR-879
RADCA PRAWNY
11.07.2025
mgr Wanda Respekta-Gancarz

Uchwałę sprawdził
pod względem
formalno-prawnym



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu

www.grodzkasm.pl

sekretariat@grodzkasm.pl

REGULAMIN

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody

i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2025 z dnia 14.07.2025)

Nowy Sącz, lipiec 2025 r.

I. Podstawy prawne.

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie następujących przepisów prawnych:

1. Ustawa z dn. 16 września 1982 r - *Prawo Spółdzielcze* Dz.U. Dz.U.2024 poz.593
2. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* / Dz. U. 2024 poz. 558,
3. Ustawa z dn. 11 maja 2001 r. *Prawo o miarach* tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 2063
4. Zarządzenie Nr 15 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dn. 7.03.2021 r. *w sprawie wprowadzenia przepisów metrologicznych o licznikach do wody (wodomierzach)*. Dz.Urz.GUM. poz. 2001
5. Ustawa z dnia 07.06.2001 r *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* Dz.U.2024 r poz.757,
6. Polska Norma PN-92/B-01706 - *Instalacje wodociągowe*.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

II. Postanowienia ogólne.

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - lokal - lokal mieszkalny lub lokal o innych przeznaczeniu posiadający przynajmniej jeden punkt poboru wody,
 - lokal nieopomiarowany – lokal bez zainstalowanego wodomierza, z wodomierzem bez cech legalizacji, z uszkodzonym wodomierzem, z zerwaną lub uszkodzoną plombą z winy odbiorcy,
 - odbiorca, użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego, do którego dostarczana jest woda,
 - dostawca wewnętrzny - Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa dostarczająca wodę od wodomierza głównego do lokali za pośrednictwem instalacji wodociągowej,
 - wodomierz główny - wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym do budynku,
 - wodomierz - wodomierz indywidualny zamontowany w lokalu,
 - plomba – zabezpieczenie licznika przed nieautoryzowanym dostępem
2. Wszelkie ingerencje, zmiany i modernizacje instalacji wodociągowej stanowiącej część wspólną (tj. przed pierwszym zaworem za pionem) wymagają pisemnej zgody Spółdzielni, oraz uzgodnienia zakresu i sposobu wykonania robót. Zgodność wykonanych robót z ustalonym zakresem prac musi być potwierdzona protokołem sporządzonym przez osoby/firmy upoważnione przez Spółdzielnię.
3. W przypadku konieczności dodatkowego plombowania wodomierza ustala się opłatę netto w wysokości połowy stawki roboczogodziny za jedną plombę plus obowiązujący podatek VAT.

III. Systemy rozliczania kosztów dostawy zimnej wody.

1. **Rozliczenie zewnętrzne kosztów dostawy wody zimnej** reguluje umowa zawarta pomiędzy Sądectwami Wodociągami Sp. z o.o. w Nowym Sączu a Grodzką Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. **Rozliczenie wewnętrzne kosztów dostawy wody zimnej** oznacza rozliczenie pomiędzy dostawcą wewnętrznym a odbiorcą.

IV. Obowiązki i uprawnienia dostawcy zimnej wody.

Do obowiązków dostawcy wewnętrznego wody należy:

1. Dostarczanie wody od wodomierza głównego do lokali w sposób ciągły bez zakłóceń i przerw oraz odprowadzanie ścieków.
2. Dostawca wewnętrzny nie odpowiada za zakłócenia i przerwy w dostawie wody leżące po stronie dostawcy zewnętrznego tj. Spółki Sądectwa Wodociągi, jak również za skutki awarii (np. brudna woda po usunięciu awarii, zatkane sitka itp.).
3. Utrzymanie, eksploatacja i usuwanie awarii instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w zakresie własności dostawcy wewnętrznego.
4. Rozliczanie kosztów zużycia wody z odbiorcą.

5. Prowadzenie legalizacji wodomierzy istniejących i instalowanie nowych wodomierzy na koszt odbiorcy.
6. Plombowanie i odbiór techniczny zainstalowanych wodomierzy potwierdzone protokołem odbioru.
7. Co najmniej 2 - razy w roku dokonywanie odczytu wodomierzy po wcześniejszym ogłoszeniu terminu, oraz przed każdą zmianą ceny.
8. Opomiarowanie wszystkich punktów poboru wody w pomieszczeniach wspólnego użytku.
9. Dostawca wewnętrzny ma prawo do każdorazowej kontroli instalacji wodociągowej w lokalu bez wcześniejszego powiadomienia.
10. Pokrycie kosztów radiowego modułu zdalnego odczytu, dostosowania przyłącza oraz usługi montażu ze środków funduszu remontowego nieruchomości, w której znajduje się dany lokal.
11. Dostawca wewnętrzny upoważniony jest do zamontowania zaworów zwrotnych, np. w przypadku wykrycia przepływów zwrotnych na wodomierzu lub innych zdarzeń / przesłanek mogących mieć wpływ na poprawność rozliczenia.

V. Obowiązki odbiorcy zimnej wody.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

1. Ochrony wodomierzy przed uszkodzeniem oraz odpowiada za stan techniczny instalacji za zaworem odcinającym w lokalu (eliminowanie wycieków z kranów, spluczek, wężyków przyłączeniowych itp.) jak również za stan techniczny podłączonych urządzeń (pralek, zmywarek itp.).
2. Zachowania opłombowania wodomierzy oraz radiowego modułu zdalnego odczytu w stanie nienaruszonym przez cały okres eksploatacji.
3. Zgłaszania dostawcy wewnętrznemu przypadków uszkodzenia wodomierza, uszkodzenia radiowego modułu zdalnego odczytu, zerwania lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej lub innych nieprawidłowości w instalacji wodociągowej, za którą odpowiada użytkownik lokalu i pokrycie kosztów tych napraw.
4. Udostępniania lokalu pracownikom spółdzielni lub osobom upoważnionym przez spółdzielnię w celu:
 - montażu wodomierzy,
 - wymiany legalizacyjnej wodomierzy,
 - sprawdzenia prawidłowości pracy wodomierzy, oraz wycieków wynikających z uszkodzeń,
 - wykonania niezbędnych prac remontowych i eksploatacyjnych należących do obowiązku spółdzielni,
 - dokonania przeglądu stanu technicznego instalacji wodociągowej, usunięcia awarii lub w innych koniecznych przypadkach,
 - fizycznego odczytu wodomierzy oraz wykonania próby poborów kontrolnych wody ze wszystkich przyborów podłączonych do instalacji i sprawdzenia prawidłowej reakcji wodomierzy.
5. Niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni wątpliwości co do prawidłowego działania wodomierza (np. brak reakcji wodomierza na pobór wody, błędny montaż i in.) celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku zlecenia na żądanie odbiorcy ekspertyzy wodomierza i stwierdzeniu, że wodomierz był sprawny technicznie, odbiorca ponosi koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania wodomierza.
6. Zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy i radiowych modułów zdalnego odczytu (zakaz zabudowywania). W przypadku nabycia mieszkania, w którym nie ma swobodnego dostępu do wodomierzy nowy właściciel jest zobowiązany do zapewnienia tego dostępu.
7. Pokrycia kosztów wymienianych wodomierzy, będących własnością odbiorcy, co 5 lat.
8. Kontrolowania przez użytkowników lokali wskazań wodomierzy z danymi ujętymi w rozliczeniu wody w książeczkach opłat lub fakturach.

VI. Zasady rozliczania wewnętrznego kosztów dostawy zimnej wody.

1. Opłaty miesięczne za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo w wysokości rzeczywistych kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zmiany prognozy kosztów. Dopuszcza się indywidualne ustalenie zaliczki przez odbiorcę.
2. Rozliczanie zużycia wody następuje co najmniej 2 razy do roku na podstawie odczytu wskazań wodomierzy głównych w budynku. Gdy wszystkie lokale w danym budynku rozliczane są na podstawie wskazań indywidualnych liczników, różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, pokrywają odbiorcy danego budynku proporcjonalnie do zużycia przez dany lokal.
3. Dla lokali nie opomiarowanych, lokali w których stwierdzono zerwanie plomby wodomierza lub jego uszkodzenie z winy odbiorcy oraz dla lokali, w których wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacji z winy użytkownika lokalu (nieudostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy i radiowych modułów zdalnego odczytu) zużycie wody będzie rozliczane na podstawie różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych w danym budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Wyliczona wartość zużycia wody zostanie rozdzielona proporcjonalnie do powierzchni lokali nie opomiarowanych.
4. Nadpłaty lub niedopłaty wynikające z rozliczenia zimnej wody, są ujmowane w książeczkach opłat w 3-ch ratach.
5. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza, podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym (kwartale), jest średnie zużycie wody wykazane przez ten wodomierz w czterech poprzednich okresach rozliczeniowych wykazujących zużycie, a za okres niesprawności wodomierza w następnym okresie rozliczeniowym (kwartale), do czasu jego wymiany, zużycie wody zostanie obliczone w oparciu o średnio dobowe zużycie wody zarejestrowane na wymienionym wodomierzu i pomnożone przez ilości dni niesprawności (awarii).
6. W przypadku stwierdzenia awarii radiowego modułu zdalnego odczytu (tzw. „nakładka”), odbiorca zobowiązany jest do zapłaty za rzeczywiste zużycie wody, wykazane przez urządzenie pomiarowe, którym jest wodomierz.
7. W przypadku uszkodzenia wodomierza, samowolnego zdemontowania, uszkodzenia plomb albo innej ingerencji użytkownika lokalu, powodującej nieprawidłowe wskazania wodomierza, koszty zakupu, dostawy i wymiany wodomierza pokrywa odbiorca. Użytkownik lokalu zostanie rozliczony w sposób przewidziany jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z punktem VI. ust.3 niniejszego Regulaminu.
8. W przypadku stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem indywidualnym dany odbiorca zostanie obciążony kosztami zgodnie ze wskazaniem wodomierza indywidualnego, a także będzie traktowany jak odbiorca nieopomiarowany zgodnie z punktem VI. ust.3. niniejszego Regulaminu.
9. W przypadku sprzedaży lokalu, rozliczenie z tytułu zużycia wody przechodzi na nabywcę, a strony rozliczają się między sobą.
10. W przypadku zidentyfikowania przepływu wstecznego wynikającego z przyczyn leżących po stronie odbiorcy (np. montaż baterii z mieszaczem, ingerencja w układ pomiarowy i in.) odpowiedzialność ponosi odbiorca. W takim przypadku odbiorca zostanie rozliczony w następujący sposób:
 - 10.1. W przypadku stwierdzenia ujemnego wskazania na jednym z kilku wodomierzy w lokalu, przyjmuje się na danym wodomierzu zużycie na poziomie zera, bez możliwości zwrotu.
 - 10.2. W pozostałych przypadkach występowania ujemnych wskazań wodomierzy i jednoczesnym braku możliwości obliczenia średniej wielkości zużycia wody wskazanej w Pkt. VI ust. 5 regulaminu, odbiorca będzie rozliczany w oparciu o przeciętną normę zużycia wody określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. odpowiednio:
 - dla lokali z lokalnym źródłem ciepłej wody (np. piecyk gazowy, elektryczny, bojler): 3,0m³ / mieszkańca x miesiąc,
 - dla lokali z centralnym źródłem ciepła (np. elektrociepłownia, kotłownia osiedlowa): 5,4 m³ / mieszkańca x miesiąc.
11. W spornych sprawach rozliczeniowych, w miarę okoliczności można stosować normy zużycia wody wskazane w pkt. VI ust. 10.2.

12. W lokalach użytkowych obciążenie kosztami wody i odprowadzenia ścieków następuje miesięcznie w formie refakturowania na podstawie wskazań odczytów w poszczególnych lokalach.
13. Opłata abonamentowa za wodomierze główne odnoszona jest w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Traci moc Regulamin Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali, uchwalony uchwałą nr 41/2022 Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27.09.2022 r.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem Uchwalenia przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr22|2025 w dniu 14.07.2025 r. i stanowi Załącznik Nr 1 do tej uchwały.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Sekretarz Rady Nadzorczej

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Zatwierdził Zarząd GSM:

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Juszczyński

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

Uchwałę sprawdzono
pod względem
formalno-prawnym

Sporządziła:
Kinga Golonka

KR-879 RADCA PRAWNY
11.07.2025.
mgr Wanda Respekta-Gancarz