

**UCHWAŁA Nr 31/2022**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w LEGNICY**  
**z dnia 29 listopada 2022 r.**

---

---

**w sprawie:** Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

-----

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust.1 pkt 21a Statutu LSM, uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” uchwalony przez RN LSM w dniu 27.04.2021 r. – Uchwała Nr 12/2019.

**§ 3**

Niniejsza uchwała obowiązuje od dnia 01.01.2023 r.

**SEKRETARZ**  
**RADY NADZORCZEJ LSM**

  
Teresa Lewandowska

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY NADZORCZEJ LSM**

  
Andrzej Andrzejewski



## **R E G U L A M I N**

### **ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

#### **ROZDZIAŁ I**

##### **Podstawy prawne.**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1465 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa „Prawo o miarach” (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 2166).
3. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 2028).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami).
5. Uchwała Nr X/130/19 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24.06.2019 r. - Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
6. Aktualna taryfa opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Legnicy.
7. Statut Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity) z września 2019 r.

#### **ROZDZIAŁ II**

##### **Określenia i nazewnictwo.**

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają :
  - a) **Spółdzielnia** – Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa,
  - b) **nieruchomość** – budynek (budynki) wyposażony/e w instalację wodno-kanalizacyjną i przyrządy (urządzenia) pomiarowe (wodomierz główny, wodomierze indywidualne),
  - c) **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym,
  - d) **lokal** – lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu,
  - e) **dostawca** - Legnickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.,
  - f) **wodomierz** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej z sieci wody [w m<sup>3</sup>],
  - g) **wodomierz indywidualny** – wodomierz zamontowany w lokalu lub poza lokalem, mierzący pobór wody (zarówno zimnej jak i ciepłej) w tym lokalu,

- h) wodomierz główny** – wodomierz zamontowany na przyłączy wodociągowym, mierzący całkowity pobór wody dla nieruchomości lub jej części, dla określonej grupy użytkowników, stanowiący własność dostawcy,
- i) koszty zaopatrzenia nieruchomości w wodę wodociągową oraz odprowadzenia ścieków** – wszelkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostarczoną przez dostawcę wodę i odprowadzone ścieki wg faktur wystawionych przez dostawcę,
- j) okres rozliczeniowy** – obejmuje 12 miesięcy kalendarzowych od stycznia do grudnia, przy czym w uzasadnionych przypadkach, decyzją Zarządu Spółdzielni, istnieje możliwość jego skrócenia (w szczególności w przypadku zmiany ceny wody w trakcie roku, itp.),
- k) woda niezbilansowana** – różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza/y głównego/ych w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach w danej nieruchomości, włączając w to wodomierze w pralniach i innych punktach,
- l) opłata** – kwota wpłacana co miesiąc do kasy lub na konto Spółdzielni, wyliczona na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego,
- m) dopłata na pokrycie kosztów wody niezbilansowanej** – opłata za niezbilansowaną wodę w danej nieruchomości, wynikająca z rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- n) cena wody** – opłata za 1m<sup>3</sup> dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie miasta Legnicy,
- o) zdalny odczyt** – automatyczne pobieranie wskazań wodomierzy (bez potrzeby wejścia do lokalu) i przysyłanie ich do głównej bazy w celu analizy i dokonania rozliczeń.

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach, posiadających oddzielne przyłącze wodociągowe, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, jak również ciepłej wody.
2. Postanowienia regulaminu nie mają zastosowania do lokali użytkowych będących oddzielną nieruchomością.
3. Za lokale wyposażone w wodomierze uważa się lokale mieszkalne, użytkowe lub inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (jednolity tekst Dz. U. 2020 poz. 2166), to znaczy posiadają:
  - a - ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, okres ważności dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej wynosi pięć lat,

- b - nienaruszone plombi Spółdzielni na połączeniach śrubunkowych wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającymi przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza,
  - c - moduł do zdalnego odczytu zgodny z systemem funkcjonującym w Spółdzielni.
4. Wodomierze z odczytem radiowym stanowią wyłączną własność Spółdzielni.
  5. Przed upływem okresu legalizacji wodomierza Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać ponownej legalizacji lub wymiany na nowy, koszty z tego tytułu pokrywa się z wnoszonej przez użytkownika lokalu opłaty na ten cel.
  6. Koszty dostarczenia wody i odprowadzania ścieków dla danej nieruchomości w całości pokrywają użytkownicy lokali z danej nieruchomości.

#### **ROZDZIAŁ IV**

##### **Odczyty wodomierzy i kontrola wody zużytej w lokalach.**

1. Odczyty wodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz całkowite rozliczenia zużycia wody dokonywane są w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Odczyty stanów wodomierzy będących podstawą rozliczenia dokonuje się w zaokrągleniu do pełnego m<sup>3</sup>.
3. Kontrolne odczyty wodomierzy dokonywane są przez upoważnionych pracowników Spółdzielni w przypadku braku modułu do zdalnego odczytu lub wątpliwości co do prawidłowości odczytu zdalnego.
4. Odczyt kontrolny dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, że osoba przebywająca w jego lokalu jest upoważniona do podpisania odczytu.
5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu kontrolnego, w uzasadnionych przypadkach, np. z powodu ogłoszenia pandemii, dopuszcza się możliwość przekazania informacji przez użytkownika lokalu służbom LSM w sposób elektroniczny, tj. wykonanie wyraźnego zdjęcia posiadanego/ych wodomierza/y i przesłanie ich na adres e-mail: [ism@legnickasm.pl](mailto:ism@legnickasm.pl)
6. W przypadku braku możliwości wejścia do lokalu termin odczytu jest przekazywany użytkownikowi lokalu na piśmie listem poleconym lub za doręczeniem.
7. W przypadku niemożności odczytu w ustalonym terminie (zarówno odczytu radiowego jak i bezpośrednio z wodomierza), lokal traktuje się jako nieopomiarowany i rozlicza ryczałtem (wg wzoru wskazanego w Rozdziale VI pkt. 1b) do czasu dokonania odczytu.
8. Zdalne odczyty wskazań wodomierzy wykonywane są przez przedstawicieli firm, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o dokonywanie odczytów lub przez pracowników Spółdzielni.
9. Służby Spółdzielni są upoważnione do dokonywania odczytów kontrolnych wodomierzy w dowolnym terminie.

## ROZDZIAŁ V

### Okresy rozliczeniowe.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy wody wodociągowej i odprowadzania ścieków trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Zmiana ceny wody może być podstawą do skrócenia okresu rozliczeniowego, po dokonaniu odczytów wodomierzy ze stanami na koniec dnia przed planowaną zmianą ceny urzędowej.
3. Zarząd może wprowadzić inne okresy rozliczeniowe (np. półroczne, kwartalne).
4. O wprowadzeniu nowego okresu rozliczeniowego Zarząd poinformuje użytkowników lokali poprzez powiadomienia dostarczone do euroskrzynek, ogłoszenia na tablicach i na stronie internetowej (14 dni przed terminem wprowadzenia).

## ROZDZIAŁ VI

### Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach.

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się poprzez:
  - a) **wnoszenie miesięcznych opłat** obliczanych na podstawie comiesięcznych odczytów wodomierzy indywidualnych w danym lokalu, pomnożonych przez aktualną cenę wody,
  - b) **wnoszenie opłaty ryczałtowej**, w przypadkach określonych w Rozdziale VII ustala się wartość miesięcznego ryczału według wzoru:  $= 6,5\text{m}^3 \times \text{ilość osób zamieszkających} \times \text{aktualna cena wody zimnej}$ , decyzję o terminie wprowadzenia i naliczaniu opłaty ryczałtowej podejmuje Zarząd LSM. Ponadto użytkownik lokalu jest obowiązany uiścić opłatę ryczałtową za podgrzanie wody, której wysokość ustala się w oparciu o treść „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” (tj. iloczyn połowy ilości zużycia zimnej wody z obowiązującego aktualnie ryczału za zużycie zimnej wody oraz aktualnej stawki za podgrzanie wody). W przypadku braku zgłoszonych osób zamieszkających w lokalu, do naliczeń przyjmuje się jedną osobę.
  - c) **wnoszenie opłaty za wodę niezbilansowaną**, którą wylicza się w następujący sposób:
    - 50% ilości wody niezbilansowanej w danej nieruchomości przyporządkowane będzie w równej ilości do każdego lokalu w nieruchomości,
    - 50% ilości wody niezbilansowanej rozliczone będzie proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych lokalach danej nieruchomości.
2. W przypadku, gdy ponad 70 % użytkowników lokali w danej nieruchomości złoży pisemne żądanie zmiany sposobu rozliczania wody niezbilansowanej wskazując jeden z poniższych sposobów:

a - na osoby zamieszkujące w lokalu, przy czym ilość osób ustala się na podstawie danych na koniec okresu rozliczeniowego, w trakcie którego złożono żądanie,

b - na lokal,

c - na powierzchnię użytkową lokalu,

Zarząd wprowadzi zmianę sposobu rozliczenia w tej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

3. Koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków przypadające na utrzymanie części wspólnych (np. pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia) oraz wynikające z awarii sieci wodociągowej lub remontów instalacji obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.
4. Koszty wody niezbilansowanej w części przypadającej na lokale użytkowe obciążają lokale użytkowe w danej nieruchomości.
5. Opłata za wodę niezbilansowaną wnoszona jest jednorazowo lub w miesięcznych ratach ustalonych przez Zarząd LSM.
6. Odstępuje się od rozliczania nieruchomości gdzie udział wody niezbilansowanej wynosi mniej niż 1%.
7. W nieruchomościach, w których występuje woda niezbilansowana poniżej 1%, wartość ta zostanie przeniesiona do rozliczenia wody na rok następny i stanowić będzie bilans otwarcia dla tej nieruchomości. Korekty wynikające z błędów odczytowych będą analogicznie również zaliczane do bilansu otwarcia.
8. Należności zapłacone z p tytułu przypadków wymienionych w Rozdziale VII zwiększają przychody z tytułu opłat za wodę i biorą udział w końcowym rozliczeniu wody w danym okresie rozliczeniowym, w którym zostały wniesione.
9. Usuwanie usterek zawinionych przez użytkownika i wymianę z tego tytułu wodomierzy dokonuje Spółdzielnia na jego koszt.
10. W przypadku nie zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza, stwierdzonego przez służby LSM, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań zarejestrowanych przez sprawne urządzenie a wymianą wodomierza na nowy, stanowi średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Szczególne przypadki rozliczania wody zużytej w lokalach.**

1. W przypadku:
  - a - braku wodomierza w lokalu (samowolne zdemontowanie wodomierza bez zgody Zarządu),
  - b - nie udostępnienia lokalu do odczytu w terminach, o których mowa w Rozdziale IV,
  - c - stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu fałszowania wskazań wodomierza,
  - d - uszkodzenia plomb montażowych założonych przez LSM na połączeniach wodomierza

z przyłączeniem wody lub uszkodzenia wodomierza,

e – niepowiadomienia Spółdzielni o nieprawidłowym działaniu lub zatrzymaniu wodomierza,

f - utrudniania dostępu do odczytu, wymiany lub legalizacji wodomierza,

zostanie naliczona opłata ryczałtowa określona w Rozdziale VI za każdy miesiąc od stwierdzenia nieprawidłowości do miesiąca, w którym przyczyny, o których mowa wyżej ustaną. Okres niesprawności liczy się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ostatniego odczytu sprawnego wodomierza. Podstawą do zastosowania ryczałtu, o którym mowa wyżej jest protokół sporządzony przez upoważnioną osobę dokonującą kontroli.

2. W przypadku stwierdzenia posiadania przez użytkownika wodomierza (wodomierzy) niezgodnego ze standardami Spółdzielni (Rozdział III pkt 3), jeśli służby Spółdzielni nie stwierdzą spadku zużycia wody w danym lokalu w porównaniu z poprzednimi okresami, będzie naliczana miesięczna opłata ryczałtowa do czasu montażu wodomierza zgodnego ze standardami przyjętymi w Spółdzielni. Wszelkie koszty dodatkowej wymiany wodomierza na zgodny ze standardami Spółdzielni oraz jego oplombowania jednorazowo obciążają użytkownika lokalu.

3. W przypadku gdy Zarząd wyrazi zgodę na brak wodomierza/y w lokalu, użytkownik będzie wносił miesięczną opłatę ryczałtową od miesiąca wskazanego przez Zarząd.

4. W przypadku stwierdzenia naruszenia lub zerwania plomb i nie stwierdzenia braku lub zanizonego zużycia wody, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami ponownego oplombowania wodomierza.

5. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje według zasad określonych w Rozdziale VII pkt. 1, przy czym kwota przypadająca do zapłaty przez użytkownika lokalu zostaje powiększona o 500% jej wysokości.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Reklamacje dotyczące wodomierzy.**

1. Wszelkie uwagi, zastrzeżenia i ewentualne roszczenia dotyczące wskazań wodomierza (wodomierzy) wymagają formy pisemnej. Każda złożona reklamacja zostanie rozpatrzona indywidualnie.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Zgłoszona przez użytkownika reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
4. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz z aktualną cechą legalizacji.
5. Zdemonstrowany wodomierz podlega zbadaniu przez instytucję posiadającą upoważnienie



Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku - reklamacja użytkownika jest niezasadna - Spółdzielnia obciąża użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu.

6. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Rozliczenia wody między użytkownikami lokali.**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nowy użytkownik przejmuje wszystkie zobowiązania.
2. Koszty wody niezbilansowanej powstałej w roku zakupu lokalu obciążają w całości jego nabywcę.
3. Koszty wody niezbilansowanej powstałej w roku poprzedzającym sprzedaż lokalu obciążają sprzedającego o ile dokonane zostało rozliczenie roczne o którym mowa w Rozdziale V pkt 1 regulaminu. W przypadku braku rozliczenia rocznego koszty wody niezbilansowanej powstałe w roku poprzedzającym sprzedaż lokalu obciążają nabywcę.
4. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni, rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal nastąpi według stanu zużycia wody z dnia przejęcia lokalu.
5. W rozliczeniu rocznym Spółdzielnia uwzględni (zaliczy w koszty własne) proporcjonalnie ilość wody niezbilansowanej do okresu przekazania lokalu innemu użytkownikowi.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu służby Spółdzielni ewidencjonują w systemie informatycznym stan zużycia wody na dzień przepisania lokalu.

## **ROZDZIAŁ X**

### **Obowiązki Spółdzielni.**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) montaż i obsługa zainstalowanych wodomierzy,
  - b) prowadzenie ewidencji wodomierzy i przestrzeganie terminów ich legalizacji,
  - c) obsługa legalizacyjna obejmująca sprawdzanie terminu utraty ważności cechy legalizacyjnej i wymiana lub legalizacja wodomierza,
  - d) każdorazowe opłombowanie wodomierzy, a w szczególności w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
  - e) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków przez zamieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń w poszczególnych nieruchomościach,
  - f) zorganizowanie odczytów, o których mowa w Rozdziale IV,
  - g) dokonywanie rozliczeń kosztów zużycia wody zgodnie z niniejszym regulaminem,

h) w miarę potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na kwartał, kontrolowanie sprawności wodomierzy głównych, będących własnością dostawcy wody.

2. Przy zmianie taryfy zaopatrzenia nieruchomości w wodę oraz odprowadzenia ścieków, Zarząd podejmuje decyzję o zmianie stawki opłaty za wodę obowiązującej w zasobach Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ XI

### Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu w wodomierze.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek dokonać comiesięcznego odczytu wodomierza, ustalić zużycie wody w danym miesiącu, nanieść te informacje w dowodzie wpłaty i wnieść opłatę za zużyta wodę zgodnie ze wskazaniem wodomierza.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany:
  - a) udostępnić lokal w celu dokonania zainstalowania, konserwacji, wymiany, odczytów kontrolnych wodomierza, itp.,
  - b) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji,
  - c) umożliwić swobodny dostęp do zamontowanego wodomierza,
  - d) zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych,
  - e) niezwłocznie zgłosić do administracji Spółdzielni (pisemnie lub osobiście) zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza lub plomby, stwierdzenia nieprawidłowego odczytu lub zatrzymania wodomierza.

Za samowolne zerwanie plomby odpowiada użytkownik zgodnie z zapisem Rozdziału VII.

4. Lokator nie może montować ani wymieniać wodomierzy we własnym zakresie.
5. Lokator nie może dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni.
6. W przypadku konieczności demontażu wodomierza/y użytkownik lokalu zobowiązany jest każdorazowo uzyskać zgodę Spółdzielni. W przypadku niedopełnienia przez użytkownika lokalu tego obowiązku zastosowanie znajdują zapisu Rozdziału VII.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ LSM

  
Teresa Lewandowska

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ LSM

  
Andrzej Andrzejewski