

# **Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie**

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.);
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1074);
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 z 1999 r. poz. 836 ze zm.) ;
5. Ustawę z dnia z 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063);
6. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów miarowych (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 551).
7. Umowę zawartą między Spółdzielnią SM „SELFA” a Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie;

## § 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej oraz odprowadzania ścieków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie bądź zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach, między Dostawcą wody a Spółdzielnią, jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych na przyłączy wody zimnej do budynku. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
3. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzone ścieki między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych, a gdy nie jest to możliwe, według ryczałtu, o którym mowa w § 11. Okres rozliczeniowy wynosi 6 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia.
4. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - a) firmie rozliczeniowej – należy przez to rozumieć podmiot działający na podstawie zlecenia Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie upoważniony w szczególności do odczytu wskazań wodomierzy z nakładką radiową wody zimnej i ciepłej i sporządzenia dokumentacji montażowej,
  - b) lokalu – należy przez to rozumieć znajdujący się w budynku będącym własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie lokal użytkowy oraz lokal mieszkalny;
  - c) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „SELFA” w Szczecinie (KRS: 0000196362),
  - d) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć właściciela lokalu, osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę posiadającą lokatorskie prawo do lokalu oraz osobę będącą najemcą lokalu, dzierżawcą lokalu, a także inną osobę faktycznie korzystającą z lokalu,

## II. Podstawowe zasady rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków

### § 3

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1m<sup>3</sup> wody pobieranej z sieci wodociągowej i taką samą ilość ścieków odprowadzanych do sieci kanalizacyjnej, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie miasta Szczecina.
2. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1m<sup>3</sup> wody ustala się jako średnią arytmetyczną cen obowiązujących w poszczególnych miesiącach tego okresu.

### § 4

Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym:

- 1) zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy Prawo o miarach, posiadające:
  - a) ważną legalizację Prezesa Głównego Urzędu Miar lub organu administracji miar. Okres ważności legalizacji wynosi 5 lat;
  - b) nie naruszoną plombę montażową SM zabezpieczającą przed nieuprawnionym demontażem przyrządu;
- 2) wodomierz i nakładka radiowa nie noszą śladów działania zmierzającego do zafałszowania wskazań,
- 3) firma rozliczeniowa na zlecenie Spółdzielni sporządziła dokumentację montażową.

### § 5

1. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową wody zimnej i ciepłej dokonywane są przez działającą na zlecenie Spółdzielni firmę rozliczeniową wg stałego harmonogramu, co 6 miesięcy. Odczyty wskazań odbywają się zdalnie, bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia.
2. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa uzgodni termin i dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu.

3. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową indywidualnego dodatkowego terminu odczytu, pod warunkiem zapłaty dodatkowo kosztów dojazdu zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej. Osoba wydelegowana przez firmę rozliczeniową powinna posiadać identyfikator firmowy.
4. Odczyty uzupełniające wskazań wodomierzy, winny być zakończone przed upływem 21 dni od terminu odczytu radiowego, o którym mowa w ust.2.

### **III. Opłaty**

#### **§ 6**

1. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zaopatrzenia w wodę wodociągową oraz odprowadzania ścieków.
2. Zaliczki, o których mowa w ust. 1 stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.
3. Wysokość zaliczki, o której umowa w ust. 1, ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada średniemu miesięcznemu zużyciu wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej cenie na dzień rozliczania kosztów wody.
4. W przypadku braku odczytu niezawinionego przez użytkownika lokalu wysokość zaliczki może ulec zmianie tylko o wzrost ceny wody.
5. Spółdzielnia z przyczyn technicznych nie może zmniejszyć lub zwiększyć wysokości zaliczki.

#### **§ 7**

1. Rozliczenie indywidualne kosztów wody następuje w miesiącu następującym po dacie odczytu.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych przez użytkownika lokalu zaliczek wystąpi nadpłata, to zaliczana jest ona na poczet wymagalnych opłat z tytułu kosztów zaopatrzenia w wodę wodociągową oraz odprowadzania ścieków, a w przypadku ich braku na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal.

3. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Jeżeli jednak kwota niedopłaty przekracza wysokość tej opłaty, użytkownik lokalu może wносить dopłaty w ratach miesięcznych po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu.
4. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Reklamacje kierować należy do Spółdzielni, która w dalszym postępowaniu kieruje sprawę do firmy rozliczeniowej.
5. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie do jej uiszczenia pierwotnie przewidzianym oraz uiszczania kolejnych opłat w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji, o której mowa w ust. 4.
6. Spółdzielnia sprawuje całościowy nadzór nad funkcjonowaniem indywidualnych rozliczeń kosztów wody w zasobach lokalowych.

## § 8

1. Opłata za zużycie wody nie uwzględnia kosztów jej podgrzania.
2. Koszt podgrzania wody jest rozliczany odrębnie na podstawie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody przewidzianym dla każdego budynku wchodzącego w zasób Spółdzielni, a opublikowanego m.in. na stronie internetowej spółdzielni.

## § 9

Z tytułu kosztów dzierżawy wodomierzy z nakładką radiową przy półrocznym rozliczeniu pobierana jest od użytkownika lokalu opłata za dzierżawę wodomierza oraz opłata za odczyt. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o umowę zawartą

z firmą od której dzierżawione są wodomierze i rozliczającą na ich podstawie zużycie wody.

## **IV. Zasady postępowania w sytuacjach szczególnych**

### **§ 10**

1. Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczona według zużycia wody z poprzedniego 6 miesięcznego okresu rozliczeniowego w tym lokalu .
2. Różnica pomiędzy faktycznym zużyciem a wyliczeniem, o którym mowa w ust. 1, podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.

### **§ 11**

1. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 12 ust. 3, 4, 5 niniejszego Regulaminu koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym.
2. Opłatę ryczałtową w lokalach mieszkalnych oblicza się, jako iloczyn maksymalnego zużycia wody zimnej na jedną osobę w rozliczonym budynku i ilość osób zamieszkałych w lokalu. Dla lokali użytkowych opłata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd według norm projektowych.
3. Podstawą do ustalenia opłat dla lokali mieszkalnych w systemie ryczałtowym jest ilość osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
4. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za wodę i odprowadzenie ścieków jest powierzchnia użytkowa lokalu.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu indywidualnego odbiorcy i obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny zakupu zimnej wody.

## § 12

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia, zatrzymania się wodomierza lub wadliwego działania wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o tych faktach.
2. Brak odczytu wodomierzy niezawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia wody, wyliczonego w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych dla danego lokalu.
3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 11 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb lub odmowy przez użytkownika lokalu dokonania kontrolnego odczytu wodomierza, Spółdzielnia rozliczy zużycie wody i odprowadzenie ścieków według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 11 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy obciąży członek lub inną osobę uprawnioną do lokalu, odpowiedzialną za ten stan rzeczy i te zdarzenia.
5. W przypadku nie przekazania wodomierza do legalizacji lub odmowy wymiany wodomierza, jeżeli nie nastąpi to w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, rozliczenie kosztów zużycia wody wykonywane będzie według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 11 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Spółdzielnia powinna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie ww. prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.

## § 13

1. Reklamacja wskazań wodomierza bez wyraźnych i dających się zaobserwować oznak uszkodzenia podlega wstępnej, nieodpłatnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.

2. Jeżeli czynności, o których mowa w ust. 1 okażą się niewystarczające lub użytkownik lokalu nie akceptuje stanowiska Spółdzielni, na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zleca sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza firmie wydierżawiającej wodomierze. Użytkownik ma prawo również w formie pisemnej domagać się zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
3. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone, a wodomierz zostanie zweryfikowany pozytywnie, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności kosztami: demontażu i ponownego montażu wodomierza, ekspertyzy oraz transportu.
4. Jeżeli wynik ekspertyzy potwierdzi wadliwość wskazań wodomierza stanowiąc będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia wody w przypuszczalnym okresie występowania wady, ale nie dłuższym niż 1 rok, korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez użytkownika z pisemnym wnioskiem o przeprowadzenie ekspertyzy, a w przypadku krótszego zamieszkiwania – w okresie od początku zamieszkiwania.

#### **§ 14**

W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia nie uczestniczy w procedurze przekazywania lokalu w obrocie cywilno-prawnym. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia zimnej wody przypisywana jest do lokalu i wymagana od osoby posiadającej w dniu doręczenia rozliczenia tytuł prawny do lokalu.

### **V. Obowiązki spółdzielni**

#### **§ 15**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy zorganizowanie warunków umożliwiających przeprowadzenie wymiany legalizacyjnej wodomierzy w terminach wynikających z ustawy Prawo o miarach. Szczegółowy termin wymiany ustala Spółdzielnia.

2. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia zaproponuje dodatkowy termin, który jest jednocześnie ostatnim realizowanym w ramach zorganizowanej centralnie akcji wymiany. Każdy późniejszy termin jest już terminem indywidualnym wykonywanym za dodatkową odpłatnością, którą obciążany jest użytkownik lokalu. Wodomierz bez ważnej legalizacji traci właściwości urządzenia pomiarowego, w rozumieniu ustawy Prawo o miarach, a jego wskazania nie są uwzględniane do rozliczeń. W tej sytuacji rozliczeń dokonuje się zgodnie z zasadami wskazanymi w Rozdziale IV.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto:
  - 1) obsługa serwisowa wodomierzy lokalowych;
  - 2) prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb, jak też terminów legalizacyjnych;
  - 3) pełna obsługa reklamacyjna wskazań wodomierzy o której mowa w § 13;
  - 4) nadzorowanie funkcjonowania wodomierzy lokalowych jako elementów systemu indywidualnego rozliczania wody w budynkach;
  - 5) zorganizowanie, a następnie nadzorowanie odczytów i rozliczeń wody realizowanych na zlecenie Spółdzielni przez Firmę rozliczeniową.

## **VI. Obowiązki użytkownika lokalu**

### **§ 16**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić każdorazowo lokal w celu zainstalowania lub wymiany wodomierza lokalowego, ewentualnej obsługi gwarancyjnej, kontroli wskazań i sposobu użytkowania wodomierza, w tym stanu plomb.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto:
  - 1) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie;
  - 2) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza lub czasowego odłączenia od instalacji bez wiedzy i uprzedniej zgody Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych SM;

- 3) chronić wodomierze, nakładki radiowe przed przypadkowym uszkodzeniem, zerwaniem, lub zniszczeniem plomb, uszkodzeniem lub odłączeniem nakładki radiowej;
  - 4) zgłaszać natychmiast każdy zauważony przypadek uszkodzenia wodomierza lub nakładki radiowej do Spółdzielni.
3. Wszelkie prace wymagające zerwania plomb montażowych SM muszą być uprzednio pisemnie zgłoszone do Spółdzielni.

## **VII. Kary**

### **§ 17**

1. Niedopuszczalne jest:
  - 1) jakiegokolwiek ingerowanie w instalację wodociągową budynku na odcinku od wodomierza głównego aż do wodomierza lokalowego bez uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni;
  - 2) podejmowanie jakichkolwiek działań zmierzających do zafałszowania wskazań wodomierzy lub mogących być za takie uznane.
2. Wyżej wymienione przypadki są równoznaczne z nielegalnym poborem wody przez użytkownika lokalu, za który użytkownik lokalu w przypadku ujawnienia nielegalnego poboru wody będzie obowiązany do pokrycia wyrządzonej szkody w kwocie odpowiadającej ujawnionemu zużyciu wody i odprowadzenia ścieków według ceny obowiązującej w dniu ujawnienia zdarzenia. Kara jest naliczana niezależnie od obowiązku zapłaty za wodę według § 11 oraz pokrycia kosztów przywrócenia instalacji wodociągowej i układu pomiarowego do stanu poprzedniego.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 18**

Koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierzy głównych i wodomierzy

mieszkańcowych rozliczane są raz w roku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w ramach kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości.

## § 19

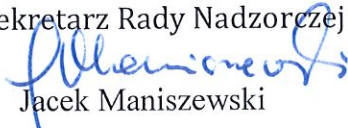
Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w obrębie nieruchomości w kolejnym rozliczeniu bilansu wody w nieruchomości.

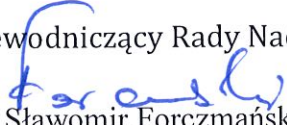
## § 20

Rozliczenie kosztów wody może być wysłane przez Spółdzielnię na podany przez użytkownika adres korespondencyjny, inny niż adres rozliczanego lokalu, także w formie elektronicznej pod warunkiem złożenia wcześniej pisemnego zlecenia takiej usługi.

## § 21

Regulamin w niniejszym brzmieniu został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej numer 16/2026 w dniu 11 maja 2026 roku i obowiązuje od dnia 1 czerwca 2026.  
Uchyła się Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej 72/02/2021 z dnia 22 lutego 2021 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
Jacek Maniszewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
Sławomir Forczmański

