

**Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin”  
w sprawie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków  
z dnia 30.10.2025 r.**

Na podstawie § 59 ust. 1 pkt 13 Statutu, Rady Nadzorczej uchwała co następuje:

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Biskupin” we Wrocławiu
- Lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub garaż.
- Użytkownik lokalu – osoba, która posiada lokal w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
- Lokal opomiarowany - lokal wyposażony w sprawne, nieuszkodzone wodomierze z ważną legalizacją i założonymi plombami.
- Wodomierze główne – wodomierze będące własnością dostawcy wody (MPWiK), których wskazania są podstawą do wystawiania faktur dla Spółdzielni.
- Wodomierze indywidualne – wodomierze zamontowane w lokalach i innych punktach poboru wody.
- Naliczanie ryczałtowe – norma zużycia wody przypisana użytkownikowi, który nie posiada w swoim lokalu sprawnych wodomierzy.
- Budynek – obszar wodomierza lub wodomierzy głównych obejmujący pomiarem wszystkie lokale i punkty poboru wody, które mają wpływ na ich wskazania.

**§ 2**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawcy , to jest Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, zgodnie z obowiązującą umową. Koszty wynikają z faktur usługodawcy.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane i rozliczne odrębnie dla każdego budynku.
3. Rozliczanie kosztu podstawowego odbywa się w okresach półrocznych, według wskazań wodomierzy na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, a rozliczenie kosztu uzupełniającego raz w roku według stanu na dzień 31 grudnia.
4. Naliczanie ryczałtowe ustala się w wysokości 11 m<sup>3</sup> zużycia wody na jedną osobę.

5. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości dostarczonej wody.
6. Opomiarowanie lokali jest obowiązkowe.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do:
  - a) Utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do nich urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.
  - b) Przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy. Zmiana może być dokonana tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
  - c) Nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym pomieszczenia, miejsca w którym zainstalowane są wodomierze indywidualne oraz zabezpieczenia wodomierzy przed uszkodzeniem.
  - d) Kontrolowania sprawnego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu.

## **II. ZASADY MONTAŻU I EKSPLOATACJI WODOMIERZY W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.**

### **§ 3**

Zasady montowania wodomierzy:

- należy montować je za zaworem głównym w lokalu,
- muszą odpowiadać polskim normom, posiadać atest i aktualne świadectwa legalizacji,
- ilość wodomierzy w lokalu musi być zgodna z ilością przyłączy do pionów wodnych,
- budynek musi być wyposażony w wodomierze jednego producenta tej samej klasy dokładności pomiaru.

### **§ 4**

1. Wymiana wodomierzy w lokalach budynków mieszkalnych z powodu upłynięcia terminu legalizacji, obligatoryjnie wykonywana jest przez Spółdzielnię.
2. O terminie wymiany wodomierzy mieszkaniec ma być poinformowany przez Spółdzielnię.

### **§ 5**

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o zamiarze demontażu wodomierza przed upływem okresu legalizacji w związku z planowanymi robotami na instalacji wodnej w części należącej do użytkownika. Koszt demontażu i powtórnego

montażu wodomierza oraz plombowania przez Spółdzielnię w takim przypadku obciąża użytkownika.

## § 6

W przypadku uszkodzenia wodomierza przed upływem okresu legalizacji z winy użytkownika lokalu lub w razie ingerencji w odczyt wodomierza, wymiana wodomierza wraz z nakładką radiową wykonywana jest na koszt użytkownika, który ponosi również koszty usunięcia ewentualnych szkód, a koszty dostawy wody rozlicza się według normy ryczałtowej.

## § 7

Czynności związane z wymianą wodomierzy przeznaczonych do legalizacji wykonuje Spółdzielnia własnymi siłami lub zleca firmie zewnętrznej. Użytkownik lokalu obowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do miejsca wymiany, usuwając jednocześnie zabudowę wykonaną we własnym zakresie (np. płytki, boazeria, itp.).

## § 8

W razie niedotrzymania terminu wymiany wodomierzy z powodu utraty cech legalizacyjnych z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, lokal traktowany jest jako nieopomiarowany, a koszty dostawy wody rozlicza się według normy ryczałtowej.

## § 9

1. W przypadku wstecznych wskazań wodomierzy z powodu uszkodzonej baterii mieszaczowej, koszt wymiany wodomierzy wraz z nakładkami radiowymi, gdyby taka konieczność wystąpiła ponosi użytkownik, a koszty dostawy wody w bieżącym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono usterkę rozlicza się według zasad określonych w podpunkcie c paragrafu 18.

2. W sytuacji opisanej w ustępie 1 użytkownik jest zobowiązany do usunięcia usterki na wewnętrznej instalacji wodociągowej w jego lokalu, powodującej powstanie wstecznych przepływów poprzez wymianę wadliwych baterii mieszaczowych.

3. Zamiast wymiany wadliwych baterii, użytkownik na koszt własny może zamontować zawór zwrotny. Zawór musi być zamontowany przed wodomierzem od strony lokalu na wewnętrznej instalacji wodociągowej za którą odpowiada użytkownik.. Fakt montażu zaworu zwrotnego lokator zgłasza pisemnie do Spółdzielni i uzyskuje akceptację, co jest warunkiem koniecznym rozpoczęcia tych prac.

## **§ 10**

Jeżeli wystąpi kolejna usterka baterii mieszaczowej i kolejne wsteczne wskazanie wodomierzy, zdarzenie traktuje się jako umyślną ingerencję w układ pomiarowy, a lokal uznaje się za nie opomiarowany, a koszty dostawy wody rozlicza się według normy ryczałtowej.

## **§ 11**

1. W przypadku wątpliwości co do wskazań wodomierza, na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia zleci uprawnionej firmie ekspertyzę techniczną zdemontowanego wodomierza. Jeśli wodomierz okaże się wadliwy, to po otrzymaniu wyników ekspertyzy zużycie wody jest korygowane o wielkość stwierdzonego błędu. Korekta ta jest obliczana od daty pierwszego odczytu po wymianie wodomierza, proporcjonalnie do okresu użytkowania wodomierza, który utracił cechy metrologiczne. Jeśli wodomierz był sprawny, koszty ekspertyzy i wymiany wodomierza ponosi użytkownik lokalu.
2. W okresie gwarancji, w przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań wodomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia ponosi dostawca wodomierzy.

## **III. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA WODĘ**

### **§ 12**

1. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest na okres rozliczeniowy.
3. Na umotywowany wniosek użytkownika kwota zaliczki może być zmieniona.
4. Zaliczka dla lokali opomiarowanych ustala się na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w wodomierze płacą zaliczkę w wysokości naliczeń ryczałtowych.

## **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

### **§ 13**

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnie za dostawę wody do danego budynku rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

a) kosztu podstawowego, który wynika z iloczynu ilości metrów sześciennych zużytej wody w danym lokalu i ceny 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzania ścieków.

b) kosztu uzupełniającego, który wynika z rozliczenia różnicy między wskazaniem wodomierzy głównych budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczeń ryczałtowych ( tak zwany uchyb ).

2. Koszty uzupełniające rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie od wielkości kosztu podstawowego przypadającego na dany lokal.

#### **§ 14**

Rozliczenia wody użytkownicy winni otrzymać w terminie trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego

#### **§ 15**

1. Jeżeli po rozliczeniu zużycia wody okaże, się że wpłacone przez użytkownika zaliczki są nie wystarczają ce na pokrycie kosztów zużycia wody, użytkownik jest zobowiązany do uregulowania wyliczonej niedopłaty w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.

2. W przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczki nad kosztami, kwotę nadwyżki zalicza się na poczet zobowiązań na rzecz Spółdzielni lub na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu może być zwrócona na konto bankowe tej osoby. Termin zwrotu jak w ustępie 1.

#### **§ 16**

Użytkownikowi przysługuje prawo do wniesienia reklamacji w przedmiocie rozliczenia kosztów zużycia wody w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.

#### **§ 17**

1. W sytuacji zmiany użytkownika lokalu , użytkownik zdający powinien dokonać odczytu wskazań wodomierzy, które winno zostać potwierdzone przez użytkownika przyjmującego lokal i przekazane do spółdzielni w formie protokołu przekazania lokalu wraz z odczytami wodomierzy.

2. W razie niedopełnienia wymogów wynikających z ustępu 1, do rozliczenia przyjmuje się podział ilości zużytej wody proporcjonalnie do okresu posiadania lokalu.

## § 18

Stwierdzenie niesprawności wodomierza , w zależności od przyczyny , skutkuje:

- a) przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierzy z przyczyn niezależnych od użytkownika zużycie wody będzie rozliczane jako średnie zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego przez okres nie dłuższy niż do następnego odczytu,
- b) przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierzy oraz naruszenia plomb przez użytkownika poniesie on koszty zużycia wody według normy ryczałtowej.
- c) przypadku błędnych wskazań wodomierzy z powodu uszkodzonej baterii mieszaczowej, ilość zużycia m<sup>3</sup> wody ustala się jako symulacje zużycia wody w lokalu na podstawie dostępnych danych w systemie odczytowym. W przypadku braku wiarygodnych danych do rozliczenia przyjmuje się ilość zużycia m<sup>3</sup> wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenie przeciętnych norm zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców na podstawie art. 27 ust. 3 ustawy z dn. 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 757), zwiększając tę ilość o 100%. Do rozliczenia ilości zużycia wody ciepłej w ogólnej ilości zużytej wody w lokalu przyjmuje się udział zużycia wody ciepłej w ogólnym zużyciu wody w budynku, w którym znajduje się lokal, wyliczony dla budynku w danym okresie rozliczeniowym. W sytuacji gdy w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, do rozliczenia wody należy przyjąć jedną osobę.

## V. ZASADY DOKONYWANIA ODCZYTÓW WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

### § 19

Odczyty wodomierzy z nakładką radiową dokonywane są zdalnie. W przypadku braku odczytu radiowego z powodu uszkodzenia modułu radiowego, odczytu wodomierzy dokonują osoby wyznaczone przez Spółdzielnię.

### § 20

1. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach użytkowników oraz sprawdzenia stanu technicznego tych urządzeń.

2. Użytkownik uniemożliwiający legalizację wodomierz lub jego odczytanie będzie obciążony za wodę według naliczenia ryczałtowego.

#### § 21

1. Uszkodzenia wodomierza winno być niezwłocznie zgłoszone Spółdzielni.
2. Jeżeli uszkodzenie wodomierza lub jego oplombowania nastąpiło z przyczyn leżących po stronie użytkownika to ponosi on koszty wymiany lub naprawy urządzenia.

### VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 22

1. Użytkownik lokalu ponosi również koszty opłaty abonamentowej ustalonej przez MPWiK i zatwierdzonej przez Radę Miasta Wrocławia.
2. Koszty takiego abonamentu zależne są od przepływu wodomierza głównego w budynku. Opłata dla indywidualnego odbiorcy jest ilorzem wspomnianej opłaty abonamentowej i liczby odbiorców zasilanych z danego przyłącza, przemnożonym przez okres rozliczeniowy podawany w miesiącach.

$$A_i = [A \div L_o] \times O_r$$

gdzie:  $A_i$ - abonament indywidualny [zł],

$A$  - koszt ogólny abonamentu [zł],

$L_o$  -liczba odbiorców,

$O_r$  - okres rozliczeniowy [m-c].

#### § 23

Traci moc regulamin z dnia 27 listopada 2008 r dotyczący rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej.

#### § 24

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku z mocą obowiązującą dla okresów rozpoczynających się od 2025 roku , w zakresie tych unormowań, które są korzystniejsze dla użytkownika w stosunku do zapisów regulaminu wskazanego w § 23

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Przewodniczący

Rady Nadzorczej