

**Regulamin rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych,  
pomieszczeniach ogólnodostępnych i lokalach użytkowych  
LWSM Zaspá**

## Rozdział I

### PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
3. Statutu Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” w Gdańsku,
4. Ustawy z dnia 07 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r. poz. 537).

## Rozdział II

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### §1

##### Zakres regulacji

1. Zasady określone w tym regulaminie stosuje się do wszystkich, znajdujących się w zasobach Spółdzielni:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali użytkowych.
2. Regulamin ustala zasady rozliczania poniesionych przez Spółdzielnię kosztów za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
3. Zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody dla celów użytkowych określa odrębny regulamin.

#### §2

##### Definicje pojęć

Określenia użyte w tym regulaminie oznaczają:

1. **koszty dostawy wody** - rozumie się przez to wydatki z tytułu uiszczanych przez Spółdzielnię opłat dostawcom zewnętrznym za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
2. **okres rozliczeniowy** - rozumie się przez to okres 6-ciu miesięcy, czyli 2 razy w roku: pierwszy do 30 czerwca, drugi 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
3. **użytkownik** - rozumie się przez to właściciela lokalu, osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje inny tytuł prawny do lokalu albo osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
4. **urządzenia pomiarowe** - rozumie się przez to wodomierze dopuszczone do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami,
5. **wodomierz główny** - rozumie się przez to urządzenie pomiarowe dokonujące pomiaru ilości wody zimnej dostarczanej bezpośrednio przez dostawcę wody do budynku,
6. **wodomierz mieszkaniowy** - rozumie się przez to urządzenie pomiarowe dokonujące pomiaru ilości wody zimnej i wody ciepłej użytkowej, zainstalowane w lokalu w celu opomiarowania zużycia wody zimnej i ciepłej w danym lokalu,
7. **wodomierz w węźle grupowym podgrzania wody** - rozumie się przez to urządzenie pomiarowe dokonujące pomiaru ilości wody do podgrzania dostarczanej do stacji podgrzania wody,
8. **odczyt rozliczeniowy** - rozumie się przez to odczyt wskazań wodomierzy wykorzystywany do rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, wykonywany metodą radiową przez firmę, która posiada zawartą umowę w tym przedmiocie ze Spółdzielnią,
9. **odczyt kontrolny** - rozumie się przez to odczyt wskazań i kontrolę stanu wodomierza, wykonywaną przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika, inną upoważnioną osobę lub firmę wskazaną

przez Spółdzielnię,

10. **bilansowanie odczytów** (wskazań wodomierzy) - rozumie się przez to zestawienie za dany okres rozliczeniowy zużycia wody na podstawie odczytu wskazań wodomierza głównego z sumą zużyć wody z odczytów wodomierzy mieszkaniowych i sumą normatywnego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych (jeżeli takie lokale występują w danym budynku),
11. **zaliczka** - przedpłata naliczana przez Spółdzielnię uiszczana przez użytkowników w cyklu miesięcznym na poczet kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym,
12. **węzeł grupowy** - rozumie się przez to miejsce (stacja podgrzania wody) wyposażone w wymiennik ciepła i urządzenia pomiarowe, z którego zasilane jest więcej niż jeden budynek,
13. **wskazanie wodomierza** - różnica między wskazaniem wodomierza z końca okresu rozliczeniowego a wskazaniem tego wodomierza z początku kolejnego okresu rozliczeniowego.

### §3

#### Koszty dostawy wody do budynków

1. Koszty dostawy wody ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku.
2. Wysokość tych kosztów wynika z wystawionych dla Spółdzielni faktur za dostawę wody, zawierających cenę 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków oraz ilość wody dostarczonej przez dostawcę mierzoną według wskazań wodomierza głównego.
3. Wysokość kosztów dostawy wody zużytej do podgrzania ustala się na podstawie wskazania wodomierza podgrzania wody w węźle grupowym i dzieli się pomiędzy poszczególne budynki proporcjonalnie do sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody użytkowej w tych budynkach.

### §4

#### Okresy rozliczeniowe

1. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe w danym roku kalendarzowym:
  - 1). od dnia 01 stycznia do 30 czerwca danego roku kalendarzowego (pierwszy okres rozliczeniowy),
  - 2). od dnia 01 lipca do 31 grudnia danego roku kalendarzowego (drugi okres rozliczeniowy).
2. Rozliczenia kosztów dostawy wody (zimnej i do podgrzania) Spółdzielnia dokonuje dwa razy w roku, tj. po każdym okresie rozliczeniowym w terminie do jednego miesiąca.

### §5

#### Wodomierze

1. Warunkiem uznania wskazań wodomierzy mieszkaniowych za podstawę do rozliczenia kosztów jest:
  - a) techniczna sprawność wodomierzy (**przepływ nominalny 1,5 m<sup>3</sup>/h**),
  - b) nienaruszone plomby,
  - c) ważna cecha legalizacyjna (*okres ważności wynosi 5 lat*),
  - d) brak śladów ingerencji w pracę i konstrukcję wodomierza,
  - e) podpisany przez użytkownika lokalu protokół odbioru montażu wodomierzy mieszkaniowych, przy czym w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania takiego protokołu ze strony użytkownika uważa się, że lokal nie jest wyposażony w wodomierze.
2. Lokale niewyposażone w wodomierze - do czasu prawidłowego zainstalowania wodomierzy spełniających warunki określone w ust. 1 - rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale IV.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalu stanowią własność użytkownika.
4. Wszystkie koszty związane z zakupem, legalizacją, wymianą, montażem lub naprawą wodomierzy

mieszkańczych ponosi właściciel wodomierzy.

5. Spółdzielnia podejmuje decyzję w sprawie jednolitego typu wodomierza mieszkaniowego montowanego w danym budynku oraz decyzję w sprawie zasad spłaty należności za montowane wodomierze. Gwarantuje to dobór wodomierzy do warunków pracy instalacji (m. in. ciśnienie, zasilanie, przepływ nominalny, średnica króćców mocujących).
6. Montażu wodomierzy mieszkaniowych w lokalu dokonują tylko upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy oraz inne wskazane przez Spółdzielnię osoby. Warunki techniczne montażu określa Spółdzielnia.
7. Odbioru i plombowania wodomierzy dokonują wyłącznie upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania użytkownika o kończącej się ważności legalizacji i obowiązku wymiany wodomierzy.

### **Rozdział III**

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH**

### **§6**

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody z użytkownikami lokali wyposażonych w wodomierze mieszkaniowe, następuje w dwóch etapach.  
*Etap I* - miesięczne wnoszenie zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostawy wody ustalanych przez Spółdzielnię według poniższych zasad:
  - a) Wysokość miesięcznych zaliczek ( $m^3$ ) jest stała w okresie rozliczeniowym jako zakładana wielkość miesięcznego zużycia wody,
  - b) Na uzasadniony wniosek użytkownika Spółdzielnia może ustalić wysokość zaliczki indywidualnie dla danego lokalu,
  - c) Miesięczne zaliczki wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla opłat eksploatacyjnych, tj. wraz z opłatą eksploatacyjną za dany miesiąc,
  - d) Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w wysokości ceny  $1 m^3$  wody lub zmiana innych warunków umowy mająca wpływ na wysokość kosztów, to dopuszcza się korektę ustalonych zaliczek. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.  
*Etap II* - półroczne rozliczenie kosztów dostawy wody następuje poprzez zbilansowanie faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody (zaewidencjonowanych w budynku) z dochodami (wpływami) uzyskanymi na ich pokrycie w postaci zaliczek naliczonych użytkownikom oraz opłat, o których mowa w § 7 ust. 1.
2. Dla potrzeb powyższego rozliczenia dokonuje się odczytów rozliczeniowych wodomierzy mieszkaniowych dwa razy w roku w terminach 30 czerwca oraz 31 grudnia poprzez zdalny odczyt radiowy. Odczyty rozliczeniowe przekazywane są Spółdzielni w formie elektronicznej przez firmę, która posiada zawartą umowę ze Spółdzielnią.
3. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie dodatnia różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierza w węźle grupowym podgrzania wody, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych w lokalach, oznacza to, że poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy wody do budynków nie zostały pokryte zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta obciąża fundusz eksploatacyjny Spółdzielni.
4. Jeżeli w wyniku pełnego rozliczenia kosztów dostawy wody stwierdzona zostanie ujemna różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierza w węźle grupowym podgrzania wody, a sumą

wskazań wodomierzy mieszkaniowych w lokalach, oznacza to, że poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy wody do budynków/węzłów zostały pokryte z nadwyżką zaliczkami ustalonymi na poczet tych kosztów przez użytkowników, w danym okresie rozliczeniowym. Różnica ta zmniejsza koszty rozliczenia zużycia wody i dzielona jest proporcjonalnie do ilości wody zużytej w lokalach mieszkalnych.

5. Półroczne rozliczenie kosztów sporządza Spółdzielnia i przesyła użytkownikom w formie wydruku lub elektronicznie. Wykazaną na wydruku różnicę (nadpłata, niedopłata) użytkownik rozlicza ze Spółdzielnią poprzez korektę opłaty eksploatacyjnej w miesiącu następującym po dokonaniu rozliczenia.

#### **Rozdział IV**

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ W LOKALACH NIEWYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE**

#### **§7**

1. Ustala się obowiązek użytkowników lokali niewyposażonych w wodomierze mieszkaniowe co do wnoszenia przez nich na rzecz Spółdzielni miesięcznych opłat na poczet kosztów dostawy wody w wysokości obliczonej jako iloczyn zryczałtowanej ilości 7 m<sup>3</sup> wody na osobę łącznie (tj. 3,5 m<sup>3</sup> wody zimnej + 3,5 m<sup>3</sup> wody ciepłej) oraz aktualnej ceny 1 m<sup>3</sup> wody stosowanej przez dostawcę wody w rozliczeniach ze Spółdzielnią. Dla określenia liczby osób zobowiązanych do rozliczenia przyjmuje się liczbę osób zadeklarowaną na piśmie przez użytkownika. Deklaracja użytkownika podlega weryfikacji przez Spółdzielnię.
2. Przy każdej zmianie cen dostawy wody wysokość opłaty może ulec zmianie. O zmianie wysokości opłat użytkownik jest informowany przez Spółdzielnię.

#### **Rozdział V**

### **ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH UŻYTKOWYCH**

#### **§8**

1. W lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze koszty dostawy wody są rozliczane według zasad opisanych w Rozdziale III.
2. Koszty zużycia wody na potrzeby robót przez wykonawców są rozliczane na podstawie zamontowanego dodatkowo wodomierza (spełniającego warunki § 5 ust. 1), który jest traktowany jako podlicznik ilości pobranej wody a uzyskane z tego tytułu wpłaty zmniejszają koszty dostawy wody do danego budynku.

#### **Rozdział VI**

### **ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NARUSZAJĄCYCH ZASADY USTALONE W REGULAMINIE**

#### **§9**

1. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza mieszkaniowego, niezawinionej przez użytkownika, użytkownik będzie obciążony średnim zużyciem wody, z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny. Do naliczenia wysokości tego obciążenia przyjmowane są ceny wody obowiązujące w okresie zużycia.
2. W przypadku stwierdzenia nieuprawnionej ingerencji w wodomierz mieszkaniowy (zablokowania wodomierza, zerwania plomb lub zakłócania prawidłowego jego działania), uszkodzenia lub demontażu

wodomierza, użytkownik będzie obciążony za cały okres rozliczeniowy ryczałtem ustalonym, jak dla lokalu niewyposażonego w wodomierze i rozliczony wg zasad dla tych lokali, zawartych w Rozdziale IV.

3. W przypadku użytkowania wodomierza mieszkaniowego niedopuszczonego do eksploatacji użytkownik zostanie obciążony tak, jak dla lokalu niewyposażonego w wodomierze, począwszy od początku okresu rozliczeniowego do momentu wymiany wodomierza na wodomierz odpowiadający warunkom określonym w § 5 ust. 1.
4. W przypadku uniemożliwienia Spółdzielni dokonania odczytu rozliczeniowego lub kontrolnego wodomierzy, użytkownik lokalu rozliczony zostanie w sposób określony w ust. 2.
5. W szczególnych i udokumentowanych przypadkach losowych Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od obciążenia ryczałtowego, o którym mowa w ust. 2, na rzecz obciążenia według zasad określonych w ust. 1.

## **Rozdział VII**

### **ZASADY OBCIĄŻANIA KOSZTAMI WODY LOKALI ZGŁOSZONYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW JAKO NIEZAMIESZKAŁE**

#### **§10**

1. Lokale zgłoszone jako niezamieszkałe powinny być wyposażone w wodomierze mieszkaniowe posiadające aktualną cechę legalizacyjną. W takim przypadku lokal jest rozliczany wg zasad określonych w Rozdziale III.
2. W lokalach, o których mowa w ust. 1, użytkownik ma obowiązek udostępnienia wodomierzy do odczytu kontrolnego dokonywanego przez Spółdzielnię na pisemne wezwanie dostarczone użytkownikowi na jego adres korespondencyjny.

## **Rozdział VIII**

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANE Z ROZLICZANIEM WODY**

#### **§11**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Dokonywanie odczytów wodomierzy mieszkaniowych w terminach wskazanych w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczanie zużycia wody zgodnie z niniejszym Regulaminem.
3. Korygowanie zaliczek w ciągu okresu rozliczeniowego w indywidualnych przypadkach na wniosek użytkowników.
4. Zakładanie plomb na wodomierzach.
5. Rozpatrywanie reklamacji dotyczących rozliczeń.

#### **§12**

Do obowiązków użytkownika należy:

1. Niezwłoczne pisemne powiadomienie Spółdzielni o uszkodzeniach lub niesprawnych wodomierzach.
2. Zapewnienie swobodnego (umożliwiającego odczyt) dostępu do wodomierza.
3. Udostępnienie lokalu w celu dokonania odczytu kontrolnego na żądanie Spółdzielni.
4. Weryfikacja otrzymanych w rozliczeniu odczytów wodomierzy. Ewentualne nieprawidłowości należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.

## REKLAMACJE ROZLICZEŃ

### §13

1. Użytkownik może złożyć pisemną reklamację wykonanego rozliczenia, zawierającą wyczerpujące uzasadnienie, w terminie 14 dni od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Reklamacje uznane za słuszne, wynikające z postanowień Regulaminu, obciążają koszty danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.  
Przysługujące Spółdzielni bonifikaty uzyskane od dostawcy, dotyczące opłat za wodę dostarczoną do budynku, pomniejszają koszty dostawy wody do budynku, której dotyczą.
3. Podstawą reklamacji rozliczenia nie może być umyślne niedostępnie lokalu dla wykonania odczytu kontrolnego wskazań wodomierzy.
4. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona w terminie do 6-ciu tygodni od daty jej wniesienia.
5. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.
6. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu dotyczącej złożonej reklamacji rozliczenia w terminie 14-tu dni od otrzymania decyzji. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje windykacji należności.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### §14

1. Regulamin obowiązuje od dnia 01 października 2025 r
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulaminu rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych, pomieszczeniach ogólnodostępnych i lokalach użytkowych w Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” w Gdańsku zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2023 z dnia 26.06.2023 r.
3. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” Uchwałą nr 21/2025 z dnia 29.09.2025 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Lucyna Szymańska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Radosław Skwierawski



