

w MIĘDZYCHODZIE **UCHWAŁA NR 8 / 2026**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie
z dnia 23.03.2026 r.**

W sprawie: Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie, działając na podstawie § 99 ust.1 pkt 14 oraz pkt 22 statutu Spółdzielni uchwała Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/2024 z dnia 23.09.2024 roku ze zmianami.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Ella Jędrzejka

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Dominik Gackowski

Międzychód, 23.03.2026 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ I ZIMNEJ
WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W MIĘDZYCHODZIE

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Koszty dostawy ciepłej lub zimnej wody obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczanie kosztów dostawy ciepłej lub zimnej wody dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości.

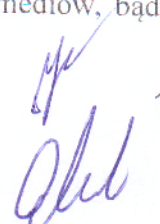
§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Zarządca – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzychodzie,
2. Użytkownik – osoba fizyczna, prawna lub inna nie posiadająca osobowości prawnej mająca tytuł prawny do lokalu, osoba faktycznie przebywająca w lokalu z zamiarem pobytu stałego lub mającą znamiona pobytu stałego.
3. Okres rozliczeniowy – okres od 1 grudnia do 31 maja oraz od 1 czerwca do 30 listopada danego roku kalendarzowego.
4. Media – ciepła lub zimna woda (c.w.u lub z.w.),
5. Lokal opomiarowany – lokal wyposażony w wodomierze ciepłej lub zimnej wody z ważną cechą legalizacyjną.
6. Lokal nieopomiarowany – lokal niewyposażony w wodomierze ciepłej lub zimnej wody lub bez ważnej cechy legalizacyjnej.
7. Dostawa mediów – należy rozumieć dostawę:
 - a) energii cieplnej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.u.),
 - b) zimnej wody użytkowej dostarczonej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (z.w.).

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Zarządcy comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do swojego lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym i ustalonej przez Zarządcę zaliczki na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększone o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cenowych zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem przekroczenia kosztów zaplanowanych przez Zarządcę.

 1

3. Nowe wysokości opłat (cen jednostkowych) zaliczkowych za dostawę mediów do nieruchomości (budynku) wprowadzane będą z mocą obowiązywania od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie podjęcia decyzji.
4. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1 należy wносить do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

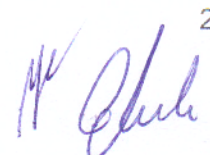
§ 4

1. Rozliczenie mediów następuje dwa razy w roku, tj. za okres od 1 grudnia do 31 maja oraz od 1 czerwca do 30 listopada, danego roku kalendarzowego. Zarządca dostarczy każdemu uprawnionemu użytkownikowi mieszkania dokumenty rozliczeniowe nie później niż trzy miesiące po zakończonym okresie rozliczeniowym. Ww. okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie w przypadku np. zmian cen dostawy mediów.
2. Nadpłata z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat.
3. Niedopłatę użytkownik uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za użytkowanie lokalu, nie później niż do ostatniego dnia następnego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Dopuszcza się możliwość rozliczenia niedopłaty na raty, jeśli taki wniosek zostanie pozytywnie zaopiniowany przez Zarządcę.
4. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego nowy użytkownik otrzymuje dokumenty rozliczeniowe określone w § 4 ust. 1 i przyjmuje na siebie saldo rozliczeń, czyli przyjmuje zobowiązania z tytułu ponoszenia kosztów zainstalowania wodomierzy i ewentualnego ich uszkodzenia, kosztów odczytu oraz nadpłat i niedopłat wynikających z rozliczenia.

SZCZEGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ DO PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

§ 5

1. Rzeczywiste koszty obciążające budynek/ki w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą dwa razy w roku.
2. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów c.w.u.
3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
4. Koszty ogółem energii cieplnej (K) – zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej stanowią sumę kosztów wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczenie całkowitego kosztu podgrzewu wody na poszczególne lokale składa się z następujących elementów:
 - a) kosztu stałego obejmującego:
 - koszt stały zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody, wynikający z faktur dostawcy ciepła, rozliczany wg ilości lokali,
 - b) kosztu zmiennego obejmującego pozostałą część kosztu podgrzewu wody w budynku, składającego się z następujących elementów:
 - części dotyczącej podgrzania ciepłej wody, odpowiadającej zużyciu ciepłej wody w m³ na

 2

podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody pomnożonego wskaźnikiem zużycia ciepła na podgrzanie $1m^3 = 0,189 GJ/m^3$, rozliczanej wg zużycia wykazanego przez wodomierze lokalowe budynku,

- pozostałej części podgrzania ciepłej wody, odpowiadającej kosztom cyrkulacji ciepłej wody, stanowiącej różnicę między kosztem zmiennym zakupu ciepła na podgrzanie wody a opłatą za podgrzanie rzeczywistej ilości zużytych m^3 ciepłej wody, rozliczanej wg ilości lokali. Opłata odpowiadająca kosztom cyrkulacji może być rozliczana łącznie z kosztem stałym, określonym w podpunkcie 5 a).

6. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację pomiarową ciepłej wody, a w szczególności:
 - a) samowolny demontaż wodomierzy c.w.u ,
 - b) innych ingerencji powodujących zatrzymanie układu pomiarowego lub naruszenie plomb zabezpieczających przed manipulacjami.
7. Za sprawność urządzeń pomiarowych odpowiada użytkownik. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o uszkodzeniach urządzenia pomiarowego lub zerwanych plombach. W razie awarii urządzenia i nie zgłoszenia tego faktu Zarządcy, nastąpi rozliczenie ryczałtowe wg średniej normy zużycia wody na osobę zamieszkałej w lokalu ustalonej dla budynku plus koszty manipulacyjne.
8. W przypadku braku opomiarowania lub stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, zerwania plomb lub ingerencji w mechanizm wodomierza, koszty podgrzewu wody dla danego lokalu określone będą wg poniższego wzoru:

$$N=(Wp-SI-G-W)/SO$$

gdzie:

N- średnia norma zużycia ciepłej wody (m^3)

Wp - ilość dostarczonej wody zimnej do budynku zużytej na potrzeby jej podgrzania (m^3)

SI - suma zużyć wody wykazanej na wodomierzach indywidualnych ciepłej wody w budynku - m^3 ,

G - ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości (m^3),

W - ilość zużytej wody przez obcych wykonawców (m^3),

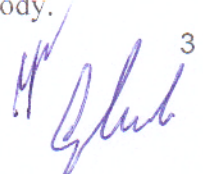
SO - suma osób zamieszkałych w budynku w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

9. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, koszty podgrzewu wody dla danego lokalu określone będą wg średniego zużycia ciepłej wody z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 6

1. Rozliczenie dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą dwa razy w roku lub przy każdej zmianie ceny jednostkowej dostawy wody.

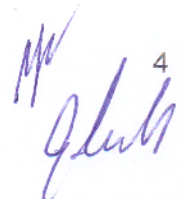
 3

3. Jednostką rozliczeniową zaopatrzenia budynków w wodę jest:
 - a) lokal - w odniesieniu do kosztów stałych zaopatrzenia w wodę dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych przynależnych do danego punktu rozliczeniowego,
 - b) m³ - w odniesieniu do kosztów zmiennych dla lokalu opomiarowanego,
 - c) liczba osób zamieszkujących w lokalu - w odniesieniu do kosztów zmiennych lokali nieopomiarowanych.
4. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się na budynek lub grupę budynków w rozbiciu na:
 - a) koszty stałe, wynikające ze stosowania przez dostawcę wody opłat stałych,
 - b) koszty zmienne, wynikające z rzeczywistego zużycia wody określonego przez wodomierz główny budynku.
5. W przypadku opomiarowanie wszystkich lokali budynku, wodomierze zainstalowane w poszczególnych lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów. W takim przypadku, koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w indywidualny wodomierz w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = Z * C * W$$

gdzie :

- K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza lokalowego w całym okresie rozliczeniowym,
 C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m³ (zł/m³),
 W - współczynnik bilansujący zimną wodę w budynku. Jest to współczynnik wynikający z różnicy zużycia wody wykazanej pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą zużycia ustaloną wg wskazań wodomierzy lokalowych poszczególnych budynków.
6. Zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków obliczone dla danego lokalu, zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej i ciepłej z uwzględnieniem współczynnika bilansowania zimnej wody w budynku.
 7. W przypadku braku opomiarowanie części lokali budynku, koszt zimnej wody i odprowadzania ścieków wynikający z różnicy zużycia wykazanej pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą zużycia ustaloną wg wskazań wodomierzy lokalowych poszczególnych budynków, rozliczony będzie na lokale nieopomiarowane, wg ilości osób w nich zamieszkałych.
 8. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalacje pomiarową zimnej wody, a w szczególności:
 - a) samowolny demontaż wodomierzy z.w.
 - b) innych ingerencji powodujących zatrzymanie układu pomiarowego lub naruszenie plomb zabezpieczających przed manipulacjami.
 9. Za sprawność urządzeń pomiarowych odpowiada użytkownik. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o uszkodzeniach urządzenia pomiarowego lub zerwanych plombach. W razie awarii urządzenia i nie zgłoszenia tego faktu zarządcy, nastąpi rozliczenie ryczałtowe wg średniej normy zużycia wody na osobę zamieszkałej w lokalu ustalonej dla budynku plus koszty manipulacyjne.
 10. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, zerwanie plomby lub ingerencji w mechanizmie wodomierza, koszty zużycia wody dla danego lokalu określone będą jak dla lokalu nieopomiarowanego.
 11. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, koszty zużycia wody i ścieków dla danego lokalu określone będą wg średniego zużycia z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.

 4

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Koszt montażu wodomierza z nakładką radiową pokrywa użytkownik, a koszt przygotowania instalacji pod wodomierz obciąża Spółdzielnię.
2. Koszt montażu wodomierza bez nakładki radiowej oraz koszt przygotowania instalacji pod wodomierz obciąża użytkownika.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni określi w drodze regulaminu zasady plombowania założonych przez użytkownika wodomierzy bez nakładki radiowej, zasady odczytu tych wodomierzy dla celów rozliczeniowych oraz zasady i wysokość odpłatności za w/w czynności.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek jego udostępnienia w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowości założenia wodomierzy, ich funkcjonowania i odczytu.
3. W przypadku uniemożliwienia kontroli o której mowa w ust.2, koszty zużycia wody dla danego lokalu określone będą jak dla lokalu nieopomiarowanego.

§ 9

Regulamin ma również zastosowanie do tych mieszkań, w których użytkownicy nadal posługują się wodomierzami bez nakładek radiowych ale spełniającymi wymagania „ Rozporządzenia Ministra przedsiębiorczości i technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych”.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Elżbieta Janczura

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Dominik Gackowski

Gackowski Dominik

UCHWAŁA NR 5/2026

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie podjęta
na posiedzeniu w dniu 10.02.2026 r.

*w sprawie: regulaminu plombowania i odczytu wodomierzy zimnej wody
nieposiadających modułu zdalnego odczytu,*

Na podstawie §8 uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2026 z dn. 9.02.2026r. w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala, co następuje:

§1

Przez użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Zarządca - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzychodzie,
2. Użytkownik - osoba fizyczna, prawna lub inna nie posiadająca osobowości prawnej mająca tytuł prawny do lokalu, osoba faktycznie przebywającą w lokalu z zamiarem pobytu stałego lub mającym znamiona pobytu stałego
3. Okres rozliczeniowy - okres od 1 grudnia do 31 maja oraz od 1 czerwca do 30 listopada danego roku kalendarzowego.
4. Lokal opomiarowany - lokal wyposażony w wodomierz zimnej wody i posiadający ważną cechę legalizacyjną.
5. Lokal nieopomiarowany - lokal niewyposażony w wodomierz zimnej wody lub niewłaściwie zamontowany, uszkodzony albo nieposiadający ważnej cechy legalizacyjnej.
6. Wodomierz - wodomierz bez modułu zdalnego odczytu.

§2

1. Koszt montażu wodomierza oraz przygotowania instalacji ponosi użytkownik.
2. Użytkownik ponosi ewentualne koszty opróżnienia i napełnienia instalacji oraz koszty ewentualnych szkód powstałych w czasie montażu i eksploatacji.

§3

1. Zamontowany przez użytkownika wodomierz musi posiadać ważną cechę legalizacyjną oraz musi być przygotowany do zaplombowania w sposób umożliwiający:
 - a/ przeciągnięcie przez śruby półśrubunków drutu plombowniczego;
 - b/ założenie plomby na drucie plombowniczym.
2. Po przygotowaniu wodomierza w sposób opisany w ust. 1 użytkownik zobowiązany jest zgłosić Spółdzielni gotowość do zaplombowania wodomierza i odczytania jego stanu początkowego. Czynności te potwierdzane są przez użytkownika w protokole, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Z chwilą podpisania w/w protokołu przez użytkownika przedstawiciela Spółdzielni lokal traktowany jest jako opomiarowany.

§4

1. Koszt zaplombowania wodomierza określa się jako odpowiednik 1,5 wysokości minimalnej stawki godzinowej ogłaszanej w rozporządzeniu Rady Ministrów.
2. Zryczałtowane koszty odczytu wynoszą 1/2 wysokości minimalnej stawki godzinowej ogłaszanej w rozporządzeniu Rady Ministrów.

§5

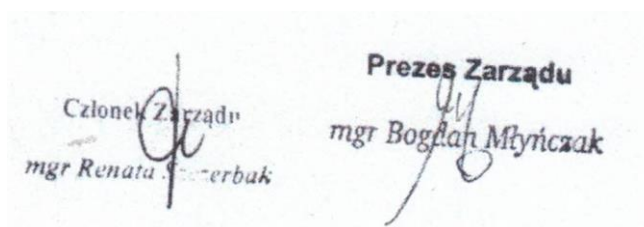
W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy uchwały 11/2024 Rady Nadzorczej w sprawie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.



The image shows two handwritten signatures on a document. The signature on the left is for a member of the board, and the signature on the right is for the board president. Both are accompanied by their typed names and titles.

Członek Zarządu
mgr Renata Sierbak

Prezes Zarządu
mgr Bogdan Młynczak

Międzychód, dnia 10.02.2026 r.

PROTOKÓŁ Z ODCZYTU/PLOMBOWANIA WODOMIERZY

spisany w dniu..... na okoliczność:

n Plombowanie wodomierza

D Odczyt wodomierza

n inną:

Adres nieruchomości:

Imię i Nazwisko Właściciela:

Miejscowość:

Ulica:

Numer domu:

Numer lokalu:

Odczyty wodomierzy na dzień:

1. wodomierz zimna woda:

numer odczytm3

nr plomby rok legalizacji.

2. wodomierz zimna woda:

numer odczytm3

nr plomby rok legalizacji

3. wodomierz zimna woda

numer odczyt m3

nr plomby rok legalizacji.....

Uwagi:

* Oświadczam iż wyrażam zgodę na obciążenie Mnie zgodnie z regulaminu plombowania i odczytu wodomierzy zimnej wody nie posiadających modułu zdalnego odczytu, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za plombowanie i odczyt wodomierza.

czytelny podpis wykonawcy

czytelny podpis właściciela