

Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynku wspólnoty mieszkaniowej

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123. poz. 858 z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach ((tekst jednolity Dz. U. z 2004 r., Nr 243, poz. 2441 z późn. zmianami).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) Zarządca – Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Czeladzi.
 - b) Dostawca – Zakład Inżynierii Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Czeladzi.
 - c) Wspólnota – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej w Czeladzi przy ul.
.....
 - d) Właściciel- osoba fizyczna, osoba prawna będąca właścicielem lokalu lub inny podmiot wykonujący uprawnienia właściciela na podstawie stosownych umocowań
 - e) Użytkownik lokalu – osoba faktycznie zamieszkała lub korzystająca z lokalu.
 - f) Okres rozliczeniowy – okres obejmujący 3 kolejne miesiące kalendarzowe – pierwszy - od 1 stycznia do 31 marca, drugi – od 1 kwietnia do 30 czerwca, trzeci – od 1 lipca do 30 września, czwarty – od 1 października do 31 grudnia.
2. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach, to znaczy posiadające:
 - a) ważną cechę legalizacyjną,
 - b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
 - c) dokumentację montażu sporządzoną przez uprawnionego pracownika Zarządcy lub przez służby Zakładu Budynków Komunalnych.
3. Użytkownik jest zobowiązany każdorazowo udostępnić lokal w celu dokonywania odczytów wodomierzy.

§ 2

1. Rozliczeń za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki między Dostawcą a Wspólnotą dokonuje się według wskazań wodomierza głównego, stanowiącego własność Dostawcy, zamontowanego na przyłączy wody zimnej do budynku.
2. Rozliczenie należności za pobraną zimną wodę i odprowadzone ścieki pomiędzy Wspólnotą a Właścicielami lokali następuje według wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach, ryczałtu bądź średniego zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków za poprzedni okres rozliczeniowy w danym lokalu, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 6 i § 8 niniejszego regulaminu.
3. Do celów rozliczeń przyjmuje się, iż ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości dostarczonej zimnej wody określonej na podstawie § 2 ust. 2.
4. Ilość wody i odprowadzonych ścieków zużytych na cele gospodarcze i remontowe Wspólnoty ustala się w oparciu o wskazania wodomierza zamontowanego w pomieszczeniu, w którym nie występuje możliwość dostępu osób trzecich w celu poboru wody. Koszty zużycia wody dla celów gospodarczych i remontowych obciążają koszty zarządzania częścią wspólną nieruchomości lub wykonawców robót budowlanych.

§ 3

1. Przez cenę dostarczonej zimnej wody i odprowadzonych ścieków rozumie się opłatę za 1 m³ wody i ścieków ustaloną w taryfach obowiązujących na terenie Gminy Czeladź.
2. Opłaty abonamentowe tj. gotowość urządzeń wodociągowych, odczyt wodomierza głównego oraz rozliczenie należności za wodę obciążają koszty zarządzania częścią wspólną nieruchomości.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków są:
1 m³ zużytej wody i odprowadzonych ścieków,
2 ilość osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu mieszkalnego, a w przypadku lokali użytkowych ilość osób stale z nich korzystających.

III. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonywane są w 3-miesięcznych kwartalnych okresach przez upoważnione przez Zarządcę osoby. Dopuszcza się możliwość wspólnego kontrolnego odczytu wodomierzy indywidualnych z wyznaczonym pracownikiem ZBK
2. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wynikających z dokonanego odczytu.
3. W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu podczas dokonywania odczytów wskazań wodomierzy informacja o wysokości tych wskazań może być przekazana w formie telefonicznej, mailowej lub pisemnej do Zarządcy w terminie nie później niż 7 dni od daty wykonanych odczytów w danej nieruchomości. Zachowanie takiej formy nie może odbywać się jednak częściej niż 2 razy w roku. W przypadku formy pisemnej informacja ta winna być podpisana ze wskazaniem adresu.
4. Przynajmniej 2 razy w roku Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal dla dokonania odczytu i kontroli wodomierzy przez uprawnione do tego osoby wyznaczone przez Zarządcę.

§ 5

1. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzania ścieków odbywa się cztery razy w roku i winno być dokonane nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty dokonania odczytu.
2. Po rozliczeniu zużycia wody oraz odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy (3 miesiące) istnieje możliwość skorygowania faktycznego zużycia wody w danym lokalu na podstawie ponownego odczytu lub kontroli wodomierza i spisaniu protokołu przez upoważnioną przez Zarządcę osobę. Wystawione korekty zostaną zaliczone odpowiednio na zwiększenie bądź zmniejszenie należności za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 6

1. W przypadku stwierdzenia niezawinionej ingerencji Użytkownika w wodomierz, podstawą rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku braku odczytu wodomierzy za jeden okres rozliczeniowy i, gdy w poprzednim okresie odczyt został dokonany podstawą do rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków w przypadkach:
 - a) niepodawania wskazań wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - b) nieudostępniania lokalu przez okres, o którym mowa w § 4 ust. 4,
 - c) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt a), przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
 - d) stwierdzenia zawinionej ingerencji Użytkownika w wodomierz,
 - e) ujawnienia nielegalnego poboru wody poza wodomierzem,
 - f) uszkodzenia plomby montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,

za okres od ostatniego odczytu do końca kwartału rozliczeniowego poprzedzającego ustanie okoliczności, o których mowa powyżej, dokonane zostanie według ryczałtu w wysokości 7 m³ /miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą lub faktycznie korzystającą z lokalu, a powrót do rozliczeń na podstawie wskazań wodomierzy będzie możliwy od początku kwartału, w którym dokonano protokolarnego odbioru bądź odczytu wodomierza przez upoważnioną przez Zarządcę osobę. Rozliczenie od początku kwartału, w którym ustały powyższe okoliczności do dnia spisania protokołu bądź odczytu wodomierza przez upoważnioną przez Zarządcę osobę zostanie dokonane na podstawie średniego zużycia za okres od spisania protokołu do następnego odczytu bądź średniego zużycia w okresie od ostatniego odczytu do dnia spisania protokołu.

4. W lokalach nieopomiarowanych (bez wodomierzy) rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje na podstawie ryczałtu w wysokości 7 m³ /miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą lub faktycznie korzystającą z lokalu.

§ 7

1. Na poczet rozliczeń za wodę i odprowadzanie ścieków Wspólnota pobiera od Właścicieli miesięczne zaliczki podlegające kwartalnym rozliczeniom.

2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego Właściciela i odpowiada iloczynowi średniej miesięcznej ilości zużycia wody i odprowadzania ścieków do lokali oraz ceny wody i odprowadzania ścieków. Zaliczka ta może zostać zmieniona po zakończeniu okresu rozliczeniowego na wniosek Właściciela lokalu bądź z inicjatywy Zarządcy w przypadku występowania znacznych nadpłat lub niedopłat po zakończeniu 2 kolejnych okresów rozliczeniowych z przynajmniej 3-tygodniowym uprzednim powiadomieniem Właściciela.

§ 8

1. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami za dostarczoną zimną wodę i odprowadzone ścieki poniesionymi przez Wspólnotę w danym okresie rozliczeniowym, stanowiąca sumę kwot z faktur wystawionych przez Dostawcę w porównaniu do wniesionych przez użytkowników lokali zaliczkowych opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków podlega rozliczeniu pomiędzy Wspólnotą a Właścicielami.
2. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w poszczególnych lokalach ustala się:
 - w lokalach wyposażonych w wodomierze - w wysokości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierzy indywidualnych bądź średniomiesięcznego zużycia zgodnie z § 6 ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu,
 - w lokalach bez wodomierzy - w wysokości ryczałtu ustalonego według § 6 ust. 4.
3. Różnicę zużytej wody i odprowadzania ścieków pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Wspólnota rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach ustaloną zgodnie z § 8 ust. 2, rozlicza się kwartalnie po pomniejszeniu o ewentualne zużycie wody na potrzeby gospodarcze nieruchomości pomiędzy wszystkich Właścicieli lokali danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali, a w przypadku lokali użytkowych – ilości osób stale z nich korzystających.
4. Właściciel lokalu jest zobowiązany do złożenia oświadczenia co najmniej raz w roku co do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu oraz powiadamiania Zarządcy o każdorazowej zmianie ilości tych osób. W przypadku nie złożenia oświadczenia, o którym wyżej mowa, bądź w przypadku nie powiadomienia Zarządcy o zmianie ilości osób zamieszkałych, do celów rozliczenia Zarządca przyjmie ostatnie posiadane przez niego dane o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia na podstawie wskazań wodomierza faktycznego zużycia wody w lokalu, co do którego nie została zgłoszona przez Właściciela żadna osoba faktycznie zamieszkała lub korzystająca z lokalu, rozliczenie różnic, o których mowa w § 8 ust. 3 odbywać się będzie wg następujących zasad:
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości 1 – 12 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa w § 8 ust. 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczenia, iż z lokalu faktycznie korzysta 1 osoba
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości 13 – 24 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa w § 8 ust. 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczenia, iż z lokalu faktycznie korzystają 2 osoby
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości powyżej 24 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa w § 8 ust. 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczenia, iż z lokalu faktycznie korzystają 3 osoby.
6. Pisemne rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków powinno zawierać:

- dane wystawcy: nazwę, adres, NIP, nr rachunku bankowego
- dane odbiorcy: imię i nazwisko, adres
- okres rozliczeniowy, którego dotyczy
- numer wodomierza
- stan wodomierza na początek okresu rozliczeniowego
- stan wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego
- wysokość ryczałtu (jeżeli dotyczy).

7. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie.

§ 9

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez Właściciela w formie zaliczek miesięcznych, rozliczana będzie w sposób następujący:
 - a) niedopłatę Właściciel lokalu zobowiązany jest wnieść wraz z opłatą miesięczną za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanych i otrzymanym rozliczeniu,
 - b) nadpłatę przeznacza się na poczet przyszłych należności za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki.

§ 10

1. Zgłoszone przez Użytkownika lokalu lub stwierdzone przez Zarządcę nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Zarządcy w stosunku do indywidualnego właściciela lokalu lub przez ZBK w przypadku użytkowników lokali komunalnych.
2. Koszt ewentualnej ekspertyzy wykonanej przez Zarządcę na wniosek Właściciela lub Użytkownika lokalu ponosi:
 - a) w przypadku ekspertyzy negatywnej – Właściciel lub Użytkownik lokalu,
 - b) w przypadku ekspertyzy pozytywnej - Zarządca.
3. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy ponosi Właściciel lokalu.

§ 11

1. W przypadku zmiany Właściciela lub Użytkownika lokalu, Zarządca dokona odczytu wodomierzy lub przyjmie od Właściciela oświadczenia o stanie wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu.
2. Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków dokonane zostanie w najbliższym okresie rozliczeniowym określonym w § 1 ust. 1 pkt e) od dnia zdania lokalu na podstawie wskazań wodomierzy w tym dniu oraz proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.

IV. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

§ 12

Do obowiązków Zarządcy należy:

- 1) prowadzenie centralnej ewidencji wskazań wodomierzy,
- 2) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji ich wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- 3) sporządzanie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach, przy czym kopie protokołu zatrzymuje właściciel,
- 4) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Zarządcę robót, które wymagały zerwania plomb,
- 5) bezpłatne oplombowanie wodomierzy na wniosek właściciela lokalu,
- 6) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
- 7) zorganizowanie odczytów o których mowa w § 4 oraz rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- 8) kontrola legalizacji wodomierzy w lokalach własnościowych oraz powiadamianie właścicieli o zbliżającym się terminie upływu ważności cechy legalizacyjnej.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 13

Właściciel lokalu lub lokali zobowiązany jest:

- 1) zapewnić okresową legalizację wodomierzy lub dokonać wymiany wodomierzy jeżeli upłynął termin ich ważności na własny koszt,
- 2) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Zarządcy odpowiada Użytkownik lokalu,
- 3) umożliwić swobodny dostęp do wodomierza w celu przeprowadzenia odczytu,
- 4) niezwłocznie zgłaszać Zarządcy, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań wodomierza,
- 5) umożliwić na żądanie Zarządcy dokonania odczytów kontrolnych wodomierzy i kontroli ich użytkowania,
- 6) informować Zarządcę na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu lub z niego korzystających,
- 7) udostępnić służbom Zakładu Inżynierii Komunalnej lub innym osobom odczytującym stany zużycia wody na wodomierzu głównym użytkowane pomieszczenie gospodarcze – piwnicę, do swobodnego odczytu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr ___/2013 z dnia _____ roku,

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. począwszy od dnia 01 kwietnia 2013 roku.