

REGULAMIN
ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ UL. W BIELAWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 123 z 2006r., poz. 858 z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późn. zmianami (Dz. U. Nr 31, poz.266 z 2005r. z późn. zmian.),
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70).

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w Bielawie.
2. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków są wskazania wodomierza głównego oraz stawki opłat określone w aktualnie obowiązującej taryfie za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków dostawcy wody.
3. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.
4. Za „lokal opomiarowany” uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zużycie wody rejestrowane jest przez sprawny wodomierz lokalowy posiadający:
 - 1) cechę legalizacyjną,
 - 2) oplombowanie wykonane przez zarządcę budynku,rejestrujący zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
5. Przez „nieopomiarowane WC” rozumie się ubikację nie wyposażoną w wodomierz lokalowy przynależną do lokalu opomiarowanego.
6. Przez „użytkownika lokalu” rozumie się:
 - najemcę lub właściciela lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące,
7. Ustala się okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie przeprowadza się w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku, za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez zarządcę budynku. Powiadomienia o rozliczeniu dostarcza się odbiorcom wody do dnia 31 marca następnego roku.
8. Okres rozliczeniowy może ulec zmianie w przypadku zmiany cen wody lub ścieków w trakcie roku kalendarzowego.
9. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się odrębnie na wszystkich użytkownikach lokali w ramach danych jednostek rozliczeniowych.
10. Jednostkę rozliczeniową stanowi suma wszystkich lokali zasilanych w wodę z jednego przyłącza wodociągowego, na którym zamontowano wodomierz główny.
11. Użytkownik zarówno lokalu opomiarowanego, jak i nieopomiarowanego, w czasie między

okresowymi rozliczeniami, wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Zaliczki ustala się w wysokości prognozowanego miesięcznego zużycia wody w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem różnic wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

12. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych, należy traktować jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

13. Rozliczenie za zużycie wody i odprowadzenie ścieków obejmuje:

- 1) opłatę za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
- 2) inne opłaty wynikające z aktualnie obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.
- 3) różnice w zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków.

Pod pojęciem różnic rozumie się różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

14. Nadwyżka lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:

- nadpłata zostaje zaliczona na poczet bieżących należności za wodę, lub podlega zwrotowi na pisemny wniosek zainteresowanego (z zastrzeżeniem pkt.15),
- niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu.

15. W przypadku użytkowników zadłużonych, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

16. Zwalnia się od opłat zaliczek za wodę i ścieki osoby zamieszkałe w lokalu nieopomiarowanym, w przypadku wcześniejszego zgłoszenia o nieobecności, która trwać będzie nie krócej niż 1 m-c.

17. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do zarządcy budynku po 10-tym dniu miesiąca, będą uwzględniane od 1-go dnia miesiąca następującego po dokonaniu takiego zgłoszenia.

18. Wodomierz lokalowy stanowi własność użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi wszystkie koszty związane z montażem, konserwacją, wymianą, legalizacją, plombowaniem i dodatkowym zabezpieczeniem wodomierza lokalowego.

II. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ.

§ 2.

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez osoby upoważnione przez zarządcę budynku nie rzadziej niż co 12 miesięcy oraz przy każdej zmianie cen wody lub ścieków.

2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal osobie upoważnionej przez zarządcę budynku w celu dokonania odczytu.

3. Wskazania wodomierzy lokalowych wpisywane są na kartę odczytów na której użytkownik lokalu własnoręcznym podpisem potwierdza zgodność odczytów ze stanem faktycznym.

4. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w dniu odczytu, osoba dokonująca odczytów pozostawia powiadomienie z prośbą o dostarczenie aktualnego stanu wodomierza lokalowego. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia aktualnego stanu wodomierza lokalowego pod wskazany w powiadomieniu adres lub nr telefonu w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia.

5. W przypadku planowanej nieobecności użytkownika lokalu trwającej powyżej 1 miesiąca, zobowiązany jest on do powiadomienia zarządcy budynku o wskazaniu wodomierza lokalowego przed rozpoczęciem okresu nieobecności.

6. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 1,0 m³ zużycia wody z zaokrągleniem w górę (z zastrzeżeniem pkt.7).
7. Odczyty wodomierzy demontowanych dokonywane są z dokładnością do 0,10 m³ zużycia wody.
8. W przypadku nie udostępnienia osobie dokonującej odczytów lokalu do odczytu wodomierza lokalowego oraz nie dostarczeniu przez użytkownika lokalu aktualnego stanu wodomierza lokalowego w terminie 7 dni, zużycie zostanie wyliczone według średniego miesięcznego zużycia wody z dwunastu miesięcy poprzedzających ostatni dokonany odczyt zużycia wody w lokalu.
9. W przypadku nieudostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez zarządcę budynku, w celu odczytu wodomierza lokalowego lub kontroli stanu instalacji i urządzeń pomimo doręczenia dwukrotnego pisemnego wezwania do udostępnienia lokalu, zużycie wody zostanie rozliczone według zasad określonych w § 10, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne.
10. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wносить w terminie do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. Awizowane i nie podjęte w terminie rozliczenie równoznaczne jest z dostarczoną. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.
11. Korekta rozliczenia dotycząca uznanej reklamacji lub nielegalnego poboru wody zostanie wykonana w okresie rozliczeniowym w którym reklamacja została uznana lub w którym ujawniono nielegalny pobór wody.

§ 3.

Opłata abonamentowa naliczona przez dostawcę wody, zostaje rozliczona na wszystkich użytkownikach lokali korzystających z punktów czerpalnych w sposób proporcjonalny do ilości lokali i pobierana jest w stosunku miesięcznym.

§ 4.

1. W budynkach, w których w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane, lokale nieopomiarowane zostaną obciążone do wysokości zużycia wyliczonego jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Jeżeli różnica jest liczbą ujemną, przyjmuje się że zużycie w lokalach nieopomiarowanych wynosi zero. Superata z tytułu różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych stanowi pożytek dla wspólnoty mieszkaniowej, który zostanie rozliczony w sposób proporcjonalny do wskazań zużycia wody w poszczególnych lokalach (wodomierze lokalowe traktowane są jako podzielniki wartości tej różnicy).
2. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zostanie podzielona na użytkowników lokali nieopomiarowanych oraz użytkowników nieopomiarowanych WC proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku gdy we wszystkich lokalach nieopomiarowanych liczba osób zgłoszonych do opłat wynosi „0”, a zużycie wykazane na wodomierzu głównym jest większe niż na wodomierzach lokalowych, różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zostanie podzielona na użytkowników lokali nieopomiarowanych w równych częściach.
4. Współczynnik rozliczenia jest równy przeciętnej miesięcznej normie zużycia wody dla danej grupy odbiorców określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70).
5. W lokalach nieopomiarowanych przeznaczonych do remontu, miesięczna norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynosi 5 m³.

§ 5.

1. Jeżeli w budynku w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego znajdują się wyłącznie lokale opomiarowane, ustala się następujące metody rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, na wszystkich użytkownikach lokali w danej nieruchomości (z podziałem na jednostki rozliczeniowe):
 - a) proporcjonalnie do wskazań zużycia wody w poszczególnych lokalach (wodomierze lokalowe

traktowane są jako podzielniki kosztów tych różnic);

b) proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym;

c) w jednakowej wysokości na poszczególne lokale.

2. O wyborze metody rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody decydują właściciele lokali w danej nieruchomości. Wybór metody następuje w wyniku podjęcia stosownej uchwały.

3. W przypadku nie podjęcia uchwały o metodzie rozliczania kosztów z tytułu różnic w zużyciu wody, różnice rozliczane będą według metody przyjętej przez zarządcę budynku.

§ 6.

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza lokalowego (postój, zablokowanie wskazań itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu do dnia ujawnienia niesprawności, obliczana będzie według średniego miesięcznego zużycia wody z ostatniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego postój wodomierza lokalowego.

2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza lokalowego, koszt ekspertyzy technicznej ponosi użytkownik lokalu niezależnie od wyniku ekspertyzy. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza lokalowego, spowoduje dokonanie przez zarządcę budynku korekty obciążenia za wodę. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za bieżący okres rozliczeniowy. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. Użytkownik lokalu opomiarowanego w którym wodomierz lokalowy utracił ważność legalizacji i który nie dopełni obowiązku przeprowadzenia legalizacji lub wymiany wodomierza lokalowego w terminie określonym przez wspólnotę mieszkaniową, od następującego po tym terminie okresu rozliczeniowego będzie rozliczany jak użytkownik lokalu nieopomiarowanego.

§ 7.

1. W przypadku opomiarowania lokalu nieopomiarowanego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, ustala się następujące metody rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków:

a) odbioru i oplombowania wodomierza lokalowego dokonuje się na koniec miesiąca w którym nastąpiło zgłoszenie montażu,

b) za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia odbioru wodomierza lokalowego, zużycie wody ustala się w wysokości obowiązujących zaliczek,

c) za okres od dnia odbioru wodomierza lokalowego do końca okresu rozliczeniowego, zużycie wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza lokalowego.

2. W przypadku opomiarowania ostatniego nieopomiarowanego lokalu lub WC w budynku, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszty z tytułu różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i obowiązujących zaliczek, rozlicza się w sposób określony w § 5.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

§ 8.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1) udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez zarządcę budynku w celu dokonania odczytu wodomierza lokalowego, kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody,

2) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierza lokalowego w celu odczytu jego wskazań,

3) niezwłocznego informowania zarządcy budynku o fakcie zatrzymania pracy wodomierza lokalowego,

4) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,

- 5) nienaruszania plomb legalizacyjnej i monerskiej;
 - 6) uzyskania zgody zarządcy budynku na demontaż wodomierza lokalowego w przypadku wykonywania prac remontowych lub usuwania awarii wymagającej demontażu wodomierza,
 - 7) niezwłocznego informowania zarządcy budynku o fakcie przypadkowego uszkodzenia obudowy wodomierza lokalowego, plomb legalizacyjnej lub monerskiej.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia legalizacji lub wymiany wodomierza lokalowego przed upływem okresu ważności legalizacji, po stwierdzeniu uszkodzenia cech legalizacji oraz w przypadku niesprawności wodomierza.
 3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo osobie dokonującej odczytu wodomierza ze strony zwierząt domowych.

IV. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY BUDYNKU.

§ 9.

Na zarządcy budynku ciążyą następujące obowiązki:

1. Prowadzenie rejestru wodomierzy lokalowych zamontowanych w budynku.
2. Dokonywanie okresowych odczytów wodomierzy głównych oraz lokalowych nie rzadziej niż co 12 miesięcy.
3. Rozliczanie kosztów zużycia wody za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez zarządcę budynku.
4. Kontrola stanu instalacji wodnej, wodomierzy lokalowych, plomb legalizacyjnych i monerskich.
5. Dokonywanie oplombowania wodomierzy lokalowych.
6. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianie taryf opłat za wodę i ścieki oraz wysokości obowiązujących zaliczek.
7. Powiadamianie użytkowników lokali o obowiązku przeprowadzenia legalizacji wodomierza lokalowego przed upływem okresu ważności legalizacji, po stwierdzeniu uszkodzenia cech legalizacji oraz w przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza.

V. NALICZENIE OBCIĄŻENIA ZA ZUŻYCIE WODY W PRZYPADKU NIELEGALNEGO POBORU WODY ORAZ DZIAŁANIA NA SZKODĘ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

§ 10.

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
 - 1) samowolnym demontażu wodomierza lokalowego,
 - 2) powstrzymaniu biegu wodomierza lokalowego poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - 3) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych i monerskich,
 - 4) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),zarządca budynku dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w przypadkach:
 - a) w budynkach w których znajdują się wyłącznie lokale opomiarowane
- całością różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań zainstalowanych w budynku wodomierzy lokalowych,
 - b) w budynkach, w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane
- jak użytkownika lokalu nieopomiarowanego.wg stawek opłat określonych w aktualnie obowiązującej taryfie za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.
2. Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego rozliczenia do dnia przeprowadzenia legalizacji wodomierza lokalowego i odbioru instalacji przez

uprawnioną osobę.

§ 11.

1. W celu ochrony systemów pomiarowych wody w lokalach przed ingerencją zewnętrznego pola magnetycznego wprowadza się możliwość montowania na wodomierzach lokalowych dodatkowych sygnalizatorów tego pola, oraz urządzeń pomiarowych fabrycznie wyposażonych w sygnalizator ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym.

2. W przypadku stwierdzenia zmiany wskazań sygnalizatora informującej o zadziałaniu na urządzenie pomiarowe zewnętrznego pola magnetycznego lub uszkodzeniu go w sposób mechaniczny, użytkownik lokalu zostanie obciążony jak za nielegalny pobór wody zgodnie z § 10 niniejszego regulaminu.

3. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu montażu sygnalizatora o którym mowa w pkt. 1 lub odmowy podpisania protokołu z jego montażu, mają zastosowanie zapisy jak w § 10 niniejszego regulaminu.

VI. ODCIĘCIE DOPŁYWU WODY.

§ 12.

1. W przypadku nie wnoszenia opłat z tytułu poboru wody i odprowadzenia ścieków przez okres powyżej 3 miesięcy, zarządca budynku dokona odcięcia dostawy wody do lokalu.

2. Odcięcie dostawy wody w przypadkach określonych w pkt.1 może nastąpić również w przypadku zawarcia z dłużnikiem ugody dotyczącej spłaty zadłużenia.

3. W przypadku uporczywego utrudniania wejścia do lokalu w celu dokonania kontroli wodomierza lokalowego lub odcięcia dopływu wody, zarządca budynku może podjąć inne skuteczne działania dozwolone przepisami prawa.

4. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty ponownego podłączenia dopływu wody.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy:

- Kodeksu Cywilnego,
- Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- Ustawy o własności lokali.