

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych w Wspólnocie Mieszkaniowej.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z 18 sierpnia 2001r. Prawo Wodne (Dz. U. nr 115 poz. 1229 z 2001r. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2002r w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 26 poz. 257)
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24. czerwca 1994 r. (Dz.U.2000.Nr 80.poz.903 z póź. zm.)
5. Kodeks cywilny.
6. Taryfa dostawcy wody.

II. Zasady ogólne

§ 1.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków we wspólnocie mieszkaniowej oznacza:
rozliczanie kosztów wody i odprowadzanie ścieków między dostawcą wody i odprowadzającym ścieki a właścicielami lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

§ 2.

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków między dostawcą a odbiorcą odbywa się na podstawie wskazania wodomierza (wodomierzy) głównego zainstalowanego w nieruchomości.

§ 3.

Przez cenę wody rozumie się sumę cen za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustaloną przez dostawcę na podstawie uchwały Rady Miasta zatwierdzającej taryfę usług dostawcy.

§ 4.

1. Koszty ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków składają się z opłat abonamentowych na rzecz dostawcy oraz ilości pobranej wody i odprowadzonych ścieków w metrach sześciennych.
2. Wspólnota nie może obciążać właścicieli lokali kwotą wyższą niż wynikająca z kwot zapłaconych na rzecz dostawcy w danym roku.

§ 5.

1. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu.
2. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równa ilości zużytej w tym lokalu wody.
3. Ilość zużytej wody ustala się w oparciu o:
 - wskazania wodomierzy w budynkach, zespołach budynków lub częściach budynku (np. klatka schodowa)
 - wskazania wodomierzy w stacjach wymienników ciepła, hydroforowniach i innych punktach pomiarowych
 - wskazania wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych
 - wskazania wodomierzy w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. pralnie)
 - ustalone normy zużycia na 1 mieszkańca w przypadku braku wodomierzy.

III. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych.

§ 6.

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy w którym zainstalowano wodomierze zgodnie z technicznymi normami, określonymi dla urządzeń dopuszczonych do użytku.

2. Zainstalowane wodomierze stanowią własność właścicieli lokali, są montowane na ich koszt. Właściciele lokali obciąża również wymiana wodomierzy, legalizacja oraz ich zaplombowanie.

§ 7.

1. Okres rozliczeń zużytej wody ustala się co najmniej raz w roku.
2. Odczyt wskazań wodomierzy będzie przeprowadzany co najmniej raz na dwanaście miesięcy, lub w każdym uzasadnionym przez zarządcę przypadku, w tym w przypadku zmian ceny wody w okresie rozliczeniowym.

§ 8.

1. Właściciel lokalu wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie poprzedniego średniego miesięcznego zużycia podwyższonego o 5% tytułem ewentualnej zmiany ceny w TARYFIE.
2. Właściciel lokalu użytkowego reguluje opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków na podstawie comiesięcznych rozliczeń prowadzonych przez zarządcę.

§ 9.

Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy poniesionymi kosztami a opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, regulowana będzie następująco :

- niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu najbliższej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną , nie później jednak niż w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia
- nadpłatę zalicza się na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną
- na pisemne żądanie właściciela lokalu zarządca wypłaca nadpłatę właścicielowi na wskazane konto bankowe

IV. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych

§ 10.

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy lub nie zgłoszono tego faktu zarządcy oraz kiedy wodomierz nie jest zaplombowany.
2. Ilość wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym wyliczana jest na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym. Za osobę zamieszkującą w lokalu uważa się:
 - osobę zameldowaną na pobyt stały;
 - osobę zameldowaną na pobyt czasowy (ponad 1 miesiąc);
 - osobę faktycznie przebywającą w lokalu przez okres ponad 1 miesiąca bez zameldowania, jeśli okoliczność ta została stwierdzona przez zarząd/zarządcę.
3. Ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się na podstawie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań lokali opomiarowanych oraz opomiarowanych ujęć wody, ale nie może być ona większa niż 10 m³ na osobę na miesiąc (norma maksymalna na osobę w lokalu nieopomiarowanym).
4. Koszt zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków dla poszczególnej osoby ustala się poprzez iloraz ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych wyrażonej w metrach sześciennych i sumą ilości osób zamieszkujących w lokalach nieopomiarowanych.

§ 11.

Lokale użytkowe mają obowiązek montażu wodomierzy na własny koszt. Rozliczenie lokali użytkowych odbywa się wyłącznie na podstawie wskazań wodomierzy.

V. Zakres obowiązków stron

§ 12.

1. Do obowiązków zarządu /zarządcy wspólnoty należy:
 - okresowe, zgodne z postanowieniami niniejszego Regulaminu rozliczanie za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - okresowa, zgodna z Polska Norma legalizacja lub wymiana wodomierzy na koszt właścicieli

lokalu,

- bieżąca kontrola prawidłowości funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych wraz ze stanem plomb
- wymiana niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy w uzasadnionych przypadkach na koszt właściciela lokalu
- odbiór i plombowanie nowo zainstalowanych wodomierzy na koszt właściciela lokalu.

2. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego:

- użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem,
- udostępnienie mieszkania lub lokalu użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany wodomierzy na każde wezwanie zarządu/zarządcy wspólnoty,
- natychmiastowe zgłaszanie stwierdzenia uszkodzenia lub niesprawności wodomierza,
- nie naruszanie lub zrywanie plomb na wodomierzu,
- nie dokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza,
- kontrola urządzeń pobierających wodę i ich naprawa (spłuczki, krany i tp.)
- ujawnianie nielegalnego poboru wody.

§ 13.

1. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.

2. W sytuacji:

- nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza,
- naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu,
- dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu
- ujawnienia nielegalnego poboru wody,
- uniemożliwienia dokonania odczytów wodomierza/y
- uniemożliwienia wymiany wodomierza/y w ramach legalizacji
- nieudostępnienia mieszkania w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy do czasu usunięcia nieprawidłowości zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym ustalone zostaje jak dla lokalu nieopomiarowanego.

Ponowne rozliczanie lokalu wg wskazań wodomierzy rozpocznie się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.

§ 14.

Reklamacje dotyczące rozliczenia wody winny być wnoszone w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.

VI. Rozliczanie różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza (wodomierzy) głównych a sumą wodomierzy znajdujących się w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 15.

W przypadku gdy wskazania wodomierza głównego (lub wodomierzy) zainstalowanych na przyłączy (lub przyłączach) do nieruchomości będą wyższe lub niższe niż suma zużycia ustalona na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych znajdujących się w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ilości wody określonej na podstawie opłat ryczałtowych (w lokalach nieopomiarowanych maksymalnie do 10 m³ na osobę miesięcznie) – niedobór lub nadwyżka rozliczna będzie proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu mieszkalnym lub użytkowym.