

REGULAMIN

rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych
zarządzanych przez Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież

§ 1

Podstawy prawne

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów w szczególności w oparciu o:

- 1) Ustawę 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. zm.).
- 2) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. Nr 1069).
- 3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. Nr 5, poz. 29 z późn. zm.).
- 4) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. Nr 885 z późn. zm.).

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież zwanym dalej Zarządcą.
2. Regulamin nie obowiązuje w budynkach, w których najemcy lokali zawarli indywidualne umowy z dostawcą wody; zasady rozliczania wody wynikają z warunków określonych przez dostawcę wody **z zastrzeżeniem § 6** ust.6 niniejszego regulaminu.
3. Regulamin nie określa zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali komunalnych w budynkach, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe; w takim wypadku zastosowanie mają postanowienia przyjęte uchwałą ogółu właścicieli lokali w danej nieruchomości.
4. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m³.
5. Przyjmuję się, iż ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego budynku lub węzła.
7. Przez pojęcie węzeł rozumie się wyodrębnioną grupę rozliczeniową lokali korzystającą z tego samego zbiorczego licznika wody.
8. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są wodomierze lokalowe rejestrujące zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu, które posiadają:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - b) dopuszczenie do eksploatacji (atest) na terenie Polski wydane przez właściwą jednostkę,
 - c) oplombowanie wodomierza wykonane przez producenta,

- d) oplombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne Zarządcy lub firmę działającą na jego zlecenie, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym poborem wody z pominięciem urządzenia pomiarowego,
 - e) dokumentację odbioru wykonaną przez służby techniczne Zarządcy,
9. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal, w którym nie zostały zainstalowane wodomierze lub przynajmniej jeden z wodomierzy zainstalowanych w lokalu nie posiada legalizacji, bądź został uszkodzony.
10. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
- a) najemcę lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - b) osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
 - c) najemcę lokalu użytkowego lub garażu,
 - d) osoby zajmujące lokal użytkowy bez tytułu prawnego.
11. Przez liczbę osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym rozumie się osoby zgłoszone przez głównego najemcę w oświadczeniu, w szczególności:
- a) osoby wymienione w decyzji o przydziale lub umowie najmu lokalu,
 - b) osoby posiadające zameldowanie w lokalu na pobyt stały,
 - c) osoby zameldowane na pobyt czasowy dłuższy niż 2 miesiące,
 - d) osoby przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Zarządcę.
12. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania zmian w ilości zameldowanych/zamieszkałych osób.
13. Wszelkie zgłaszane do Zarządcy zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, będą obowiązywały począwszy od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

§ 3

Montaż i odczyt wodomierzy

1. Koszty zakupu i montażu wodomierzy ponosi Zarządca.
2. Odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych dokonuje upoważniony przedstawiciel Zarządcy w okresach rocznych (w ostatnich dniach miesiąca kończącego okres rozliczeniowy), w przypadku zmiany użytkownika lokalu - w dniu protokolarnego przekazania / zdania lokalu.
3. Każdy odczyt wodomierza przez przedstawiciela Zarządcy musi być potwierdzony podpisem przez osobę udostępniającą lokal do odczytu.
4. Odczytu wskazań wodomierza dokonuje się z dokładnością do 1 m³ stosując zaokrąglenia zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy.
6. Podczas odczytu wodomierze są sprawdzane pod względem stanu technicznego, prawidłowości montażu, sprawności działania oraz oplombowania instalacji.
7. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonywania odczytu wskazań wodomierza indywidualnego przez użytkownika lokalu w formie pisemnej wraz z podpisem i przekazania do Zarządcy.
8. W przypadku opomiarowania lokalu (przejścia z normy na wodomierz), pierwszy odczyt stanu wodomierza, od którego rozpoczyna się rozliczanie zużycia wody według jego wskazań ustala się na dzień, w którym przedstawiciel Zarządcy dokonał protokolarnego odbioru wodomierza.

§ 4

Rozliczenie zużycia wody w lokalach opomiarowanych

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego wnosi miesięczne zaliczki na poczet opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy oraz aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków.
3. Do momentu ustalenia wysokości zaliczki wynikającej z odczytu wodomierza lokalowego użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej zaliczki za zużycie w wysokości 2,5 m³ wody na osobę począwszy od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym założono wodomierz.
4. Na wniosek użytkownika lokalu, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznej zaliczki, zgodnie z przewidywanym przez użytkownika zużyciem wody.
5. W przypadku gdy po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie stwierdzone, że średnie zużycie wody jest co najmniej o 25% wyższe lub co najmniej 25% niższe od średniomiesięcznego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy Zarządca ma prawo jednostronnie dokonać zmiany wysokości zaliczki dostosowując ją do rzeczywistego zużycia.
6. Rozliczenie zużycia wody w lokalach opomiarowanych odbywa się w okresie rocznym i uwzględnia rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego, poziom cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz sumę wniesionych zaliczek.
7. Rozliczenie zużycia wody odbywa się w terminie do 31 marca następnego roku za poprzedni rok kalendarzowy.
8. W przypadku braku odczytu wodomierza – szacunkowa wartość zużycia ustalana jest w oparciu o średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza przez 2 kolejne okresy rozliczeniowe, następuje naliczenie normy ilościowej w wysokości normy obowiązującej na budynku.
10. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację, bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia oplombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnezu) - rozliczenie wody następuje jak dla lokalu nieopomiarowanego.
11. W przypadku niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do Zarządcy, rozliczenie następuje według średniego zużycia wody za ostatni okres rozrachunkowy.
12. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza lokalowego dokonuje się kontrolnego odczytu stanu wodomierza i stosownej korekty rozliczenia.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie odbywa się według stanu wodomierza wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego.
14. Różnica powstała pomiędzy wniesionymi przez użytkownika zaliczkami, a faktycznymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków zostanie rozliczona w następujący sposób:
 - a) nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu, w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Zarządcy zalicza się ją w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu,
 - b) niedopłata zostanie zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

15. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.

§ 5

Rozliczenie zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych

1. Miesięczne opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków dla lokali nieopomiarowanych pobiera się w postaci normy ilościowej.
2. Wysokość normy ustala się na podstawie przeprowadzonej kalkulacji zużycia wody na budynku wynikającej z odczytów wodomierza głównego w okresie 12 miesięcy roku poprzedniego na kolejne 12 miesięcy.
3. Wysokość normy dla lokali nieopomiarowanych ustala się w formie zarządzenia wewnętrznego wprowadzanego od 1 maja każdego roku.
4. Ustala się następujące wysokości miesięcznej normy za zużycie wody na 1 osobę w lokalach nieopomiarowanych:
 - a) norma 2 m³ - dla lokali w budynkach o zużyciu wody na osobę do 2 m³ włącznie,
 - b) norma 4 m³ - dla lokali w budynkach o zużyciu wody na osobę powyżej 2,01 m³ do 4 m³ włącznie,
 - c) norma 7 m³ - dla lokali w budynkach o zużyciu wody na osobę powyżej 4,01 m³ do 7 m³ włącznie,
 - d) norma 9 m³ - dla lokali w budynkach o zużyciu wody na osobę powyżej 7,01 m³.
5. Wysokość miesięcznej opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokalu nieopomiarowanego oblicza się w następujący sposób:
wysokość normy x liczba osób x stawka za wodę i odprowadzanie ścieków

§ 6

Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków

1. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w okresie rocznym (na koniec grudnia) na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się w terminie do 31 marca następnego roku za rok poprzedni.
3. Rozliczeniu podlega różnica wynikająca z kosztu dostawy wody i odprowadzania ścieków, a sumy wniesionych zaliczek z lokali opomiarowanych oraz sumy norm ilościowych z lokali nieopomiarowanych.
4. Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody odbywa się w następujący sposób:
 - a) w budynkach tylko z lokalami mieszkalnymi - proporcjonalnie do ilości wszystkich osób zamieszkałych w budynku, zarówno w lokalach opomiarowanych, jak i nieopomiarowanych,
 - b) w budynkach z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi - powstała różnica zostanie rozliczona proporcjonalnie do zużycia wody w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, a następnie różnica przypadająca na lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości wszystkich osób zamieszkałych w budynku, a różnica przypadająca na lokale użytkowe proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych lokalach użytkowych.
5. Użytkownicy lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach tylko z lokalami użytkowymi (obiekty wolnostojące), są rozliczani za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zgodnie z zapisami w umowach najmu.

6. Użytkownicy lokali, którzy zawarli indywidualne umowy z dostawcą wody, są obciążani różnicą kosztów zużycia wody wg odczytów wodomierza głównego i sumy odczytów wodomierzy indywidualnych oraz norm (dla lokali nieopomiarowanych), przy czym jednostką rozliczeniową jest liczba osób w lokalu.
7. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

§ 7

Obowiązki Zarządcy i użytkownika lokalu

1. Do obowiązków Zarządcy należy:
 - 1) montaż wodomierza, legalizacja lub wymiana wodomierza,
 - 2) oplombowanie układu instalacji z zabudowanym wodomierzem lokalowym oraz spisanie stosownego protokołu,
 - 3) kontrola oplombowania wodomierzy w trakcie odczytów wodomierzy,
 - 4) powiadomienie użytkownika lokalu o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) przeprowadzanie odczytów stanu wodomierzy i naliczanie opłat dla użytkowników lokali,
 - 6) rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach,
 - 7) rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynku,
 - 8) dostarczenie rozliczeń użytkownikom lokali.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) właściwe zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, niedokonywanie zmian w układzie instalacji bez zgody Zarządcy
 - 2) zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy dokonanego przez producenta urządzenia oraz służby techniczne Zarządcy,
 - 3) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Zarządcy dogodnego dostępu do wodomierzy, w celu dokonania odczytu lub kontroli stanu technicznego wodomierza i układu instalacji,
 - 4) bieżąca kontrola sprawności wodomierza.

§ 8

Sankcje

1. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę awarii z winy najemcy/użytkownika lokalu, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację, bądź wodomierz, a w szczególności:
 - 1) zerwania lub uszkodzenia oplombowania,
 - 2) dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji,
 - 3) zastosowania magnezu lub innego urządzenia mającego wpływ na wskazania wodomierza,najemca/użytkownik lokalu decyzją kierownika jednostki zostanie obciążony w całości lub części różnicami wynikającymi z rozliczenia kosztowego.
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarządca powiadomi właściwe organy ścigania.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia wodomierzy indywidualnych oraz kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków na budynku należy wносить w terminie do 14 dni od otrzymania rozliczenia. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia zaliczek nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
2. Korzystanie z wody w pralni, suszarni i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na cele podlewania ogródków jest możliwe po zabudowaniu wodomierza przyporządkowanego do użytkownika.
3. Użytkownicy wspólnych ubikacji z zabudowanymi wodomierzami ponoszą solidarną odpowiedzialność za jego właściwe zabezpieczenie przed uszkodzeniem lub kradzieżą.
4. Za szkody wynikłe z dewastacji wodomierzy głównych w budynkach odpowiada sprawca dewastacji lub osoba odpowiadająca za nią (np. opiekun).