

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY, ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW I ABONAMENTU

I. Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1061, t.j.),
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757, t.j.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 nr 8, poz. 70 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1440, t.j.),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, t.j.),
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 2063, t.j.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225, t.j.).

II. Postanowienia ogólne:

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych przez ZBM I TBS Sp. z o.o. (dalej jako Spółka) wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe - podliczniki).
2. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe - podliczniki), rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
3. Przez pojęcie „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,
4. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego w terminie do dnia 31 marca następnego roku, za pomocą

3177

programów informatycznych przyjętych do stosowania przez Spółkę albo – na podstawie odrębnych umów – przez firmę zewnętrzną, która w szczególności wykonuje czynności polegające na gromadzeniu i weryfikacji danych pomiarowych, przetwarzaniu danych dotyczących zużycia wody i odprowadzania ścieków, sporządzaniu indywidualnych rozliczeń, przygotowywaniu zestawień i raportów rozliczeniowych oraz przekazywaniu wyników rozliczeń Spółce i użytkownikom lokali.

5. Użytkownik lokalu ponosi koszty sporządzenia rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz koszty opłat abonamentowych.

Przez opłatę abonamentową rozumie się opłatę stałą wynikającą z umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, naliczaną niezależnie od faktycznego zużycia wody.

Opłata abonamentowa naliczana jest w odniesieniu do wodomierza głównego i ustalana zgodnie z obowiązującą taryfą przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Łączna wysokość opłaty abonamentowej wynikająca z faktur wystawianych dla nieruchomości dzielona jest proporcjonalnie na liczbę lokali korzystających z wody z danego wodomierza głównego.

Rozliczenie kosztów opłaty abonamentowej wykazywane jest w rocznym rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

6. W przypadku gdy rozliczaniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków zajmuje się firma zewnętrzna, na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Spółkę bądź Wspólnotę Mieszkaniową, koszty sporządzenia rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków rozumie się w szczególności jako koszty usług świadczonych przez tę firmę, obejmujących opracowanie danych pomiarowych, wykonanie kalkulacji zużycia, sporządzenie indywidualnych rozliczeń oraz przygotowanie zestawień i raportów rozliczeniowych.

W przypadku gdy rozliczaniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków zajmuje się Spółka, czynności te wykonywane są w ramach obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością i nie stanowią podstawy do naliczania odrębnego wynagrodzenia z tego tytułu, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

Opłata z tytułu sporządzenia rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków, w przypadku wykonywania rozliczenia przez firmę zewnętrzną, ustalana jest na podstawie umowy zawartej przez Spółkę bądź Wspólnotę Mieszkaniową z tą firmą i naliczana jest raz w roku. Koszt ten uwzględniany jest w rocznym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wykazywany w sposób wyodrębniony w rozliczeniu przekazywanym użytkownikowi lokalu.

Użytkownicy lokali informowani są o wysokości opłaty poprzez jej wskazanie w treści rocznego rozliczenia. Zmiana wysokości opłaty może nastąpić w przypadku zmiany kosztów usług świadczonych przez firmę zewnętrzną i nie wymaga zmiany niniejszego regulaminu, przy czym każdorazowo jest ujawniana w treści rozliczenia.

31-7

ADWOKAT
Martyna Wawrzczak

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia opłat abonamentowych naliczonych miesięcznie przez dostawcę wody PWiK Gliwice dla wodomierza głównego w części przypadającej na lokal, która rozliczana będzie proporcjonalnie do liczby lokali przyłączonych do głównego wodomierza. Opłata ta uwzględniana jest w rozliczeniu rocznym.
8. Użytkownik, niezależnie od rodzaju lokalu (opomiarowanego lub nieopomiarowanego), wnosi miesięczne zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków, według zasad określonych w Regulaminie.
9. Nadwyżka lub niedobór, wynikający z okresowego rozliczenia uwzględniany jest według następujących zasad:
 - „Nadwyżka” - ustalone zaliczki przewyższają koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Nadwyżka zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat (z zastrzeżeniem pkt 9).
 - „Niedobór” – wynika z wyższych rzeczywistych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w stosunku do ustalonych zaliczek. Niedobór należy uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
10. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Spółka może wyrazić zgodę na rozłożenie niedopłaty na raty zgodnie z ustalonym harmonogramem spłat.
11. W przypadku użytkowników posiadających zaległości czynszowe, nadpłata zaliczana jest na poczet tych zaległości.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, nowy użytkownik lokalu ponosi opłaty proporcjonalne do okresu użytkowania lokalu.
13. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, w przypadku pisemnego zgłoszenia nieobecności trwającej ponad dwa miesiące, jest zwolniony z opłat za okres nieobecności.
14. Zgłoszenia zmian liczby osób wpływających na wymiar opłat uwzględniane są od 1 dnia kolejnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
15. Odczyty liczników zamontowanych na instalacji ciepłej wody stanowią podstawę do rozliczania ilości wody zużytej do jej podgrzania.
16. W budynkach, z lokalami opomiarowanymi i nieopomiarowanymi, przy dużym zużyciu wody, lokale nieopomiarowane obciąża się do 9 m³/ osobę, a resztę niedoboru rozdziela się proporcjonalnie do zużycia przez użytkowników lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.
17. W budynkach, których wszystkie lokale są wyposażone w podliczniki, a suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużycia wykazanej przez indywidualne podliczniki wody podłączone do wodomierza głównego.
18. Ilość pobranej wody ustalona jest na podstawie wskazań licznika, a ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody w budynkach wyposażonych w instalację kanalizacyjną lub szambo.

19. W przypadku lokali opomiarowanych jednym podlicznikiem wody wprowadza się do każdego lokalu indywidualny współczynnik. Wysokość współczynnika zależna jest od ilości osób korzystających z wynajmowanego lokalu.

§2.

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki odprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach.
2. W przypadku zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny) rozliczenie kosztów odbywa się na podstawie faktury obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody po zakończonym roku za rok ubiegły.

III. Zasady odczytów wodomierzy i rozliczeń w lokalach opomiarowanych

§ 1.

1. Od momentu zaplombowania podlicznika ustalana jest miesięczna zaliczka, która podlega rozliczeniu raz w roku. Zaliczka na kolejny rok ustalana jest na podstawie wcześniejszych wskazań podliczników.
2. Użytkownik może zmienić wysokość zaliczki w ciągu roku, zgłaszając zmiany zużycia wody w Rejonie Obsługi Mieszkańców lub w dziale Sekcji Zasobów Własnych TBS.
Podstawą zmiany zaliczki za wodę jest zmiana zużycia wykazana przez podlicznik wody.
3. Użytkownik podaje odczyt liczników, co najmniej 4 razy w roku, oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen.
4. Odmowa odczytu kontrolnego, manipulacja przy podliczniku lub jego obejście może skutkować skierowaniem sprawy na drogę sądową z podejrzeniem kradzieży wody. W przypadku jakichkolwiek utrudnień w dostępie do odczytu, wymiany lub braku legalizacji wodomierzy powstałych z winy użytkownika lokalu, rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 2.

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy wnosić w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

3275

IV. Obowiązki zarządcy i użytkownika lokalu

§ 1.

1. Do obowiązków zarządcy należy:

- Powiadamianie o zmianie ceny wody i odprowadzania ścieków oraz abonamentu wraz z korygowaniem w/w opłat,
- Naliczanie opłat i informowanie użytkowników o ich wysokości,
- Kontrola plombowania i funkcjonowania urządzeń pomiarowych,
- Dokonywanie okresowego rozliczenia zużycia wody,
- Dokonywanie odczytów wodomierzy głównych,
- Kontrola stanu urządzeń pomiarowych, zabezpieczeń i cech legalizacyjnych,
- Kontrola legalizacji wodomierzy oraz powiadamianie właścicieli o zbliżającym się terminie upływu ważności cechy legalizacyjnej,
- Prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb.

§ 2.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wystąpienia o warunki techniczne montażu podliczników, wykonania ich montażu we własnym zakresie i na własny koszt oraz zgłoszenia zamontowanej instalacji do Rejonu Obsługi Mieszkańców w celu jej odbioru i założenia plomb.
- Podliczniki wody zainstalowane indywidualnie w lokalu przez użytkownika lokalu stanowią jego własność, a użytkownik ponosi odpowiedzialność za ich stan techniczny, prawidłowe działanie, terminową legalizację, na własny koszt dokonuje serwisu, naprawy oraz legalizacji podliczników.
- W przypadku urządzeń pomiarowych dostarczonych i zamontowanych przez firmę zewnętrzną działającą na zlecenie Spółki bądź Wspólnoty Mieszkaniowej, na podstawie odrębnej umowy obejmującej w szczególności dostawę, montaż, wymianę, legalizację, serwis lub obsługę techniczną – urządzenia te pozostają własnością podmiotu wskazanego w tej umowie, a odpowiedzialność za ich stan techniczny oraz czynności serwisowe ponosi ten podmiot, w zakresie określonym w umowie.
- Firmy zewnętrzne ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za urządzenia pomiarowe przez siebie dostarczone i zamontowane, chyba że zawarta umowa stanowi inaczej.

- W budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), w których urządzenia pomiarowe zostały zainstalowane w ramach systemowego wyposażenia budynku, zasady własności i odpowiedzialności za ich utrzymanie określają odrębne umowy lub regulacje obowiązujące w danym budynku.
- Zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy nałożonych przez producenta urządzenia oraz Rejon Obsługi Mieszkańców,
- Zapewnienie dostępu do podliczników celem dokonania odczytu,
- Sprawdzanie na bieżąco działań wodomierza, a w razie niesprawności wodomierza (np. brak wskazań zużycia wody)- zgłoszenie powyższego faktu niezwłocznie do Rejonu Obsługi Mieszkańców, a w lokalach należących do zasobu TBS – do działu Zasobów Własnych TBS.
- Dokonywanie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do Rejonu Obsługi Mieszkańców w wyznaczonym terminie,
- Legalizacja zamontowanych podliczników, przyjmująca postać wybicia tzw. Cechy legalizacyjnej na wodomierzu (nie dotyczy najemców mieszkań należących do zasobu TBS), przy czym:
 - dla wodomierzy zimnej wody okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi 5 lat,
 - dla wodomierzy ciepłej wody okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi 5 lat.Po upływie w/w okresów cecha legalizacji traci ważność.
Błędy wskazań wodomierzy po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako indywidualne urządzenia pomiarowe.

V. Zakres odpowiedzialności

Użytkownik ponosi koszty naprawy lub wymiany uszkodzonego wodomierza, jeżeli uszkodzenie wynika z nieprawidłowej eksploatacji.

VI. Odpowiedzialność

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody przez użytkownika lokalu z pominięciem wodomierza lub zerwania plomby, użytkownik lokalu zostanie obciążony różnicą wynikającą z głównego wodomierza a suma wskazań indywidualnych podliczników wody, a w budynkach w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane – lokal nieopomiarowany zostanie obciążony do 3 m³/ osobę zajmującą lokal.

31-15

A D W O K A T

Martyna Wawrzczak

VII. Postanowienia końcowe

§ 1.

Zarządca zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego licznika oraz odczytów.

§ 2.

Rozliczenie zużycia wody z punktów znajdujących się poza lokalem następuje raz w roku przez wystawienie indywidualnego rachunku dla osoby korzystającej z poboru wody. W przypadku braku możliwości zindywidualizowania osoby korzystającej z poboru wody, pkt. II § 1 ust. 17 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 3.

W przypadku nieprawidłowości wskazań wodomierza lokalowego, do czasu jego wymiany stosuje się średnie zużycie z poprzedniego rocznego okresu. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą fachowego podmiotu.

§ 4.

W sytuacji wystąpienia awarii instalacji wodociągowej, niezawinionej przez użytkowników lokali i wycieku wody lub w przypadku uzupełnienia ilości wody w układach instalacji centralnego ogrzewania w budynkach (zespołach budynków) – ilość zużytej wody w wyniku wycieku lub uzupełnienia instalacji jest rozliczana w ramach kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.

§ 5.

W przypadku lokali przeznaczonych do remontu, naliczona zostanie opłata z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w ilości 4m³/miesiąc, nie więcej jednak niż 16 m³/miesiąc. W przypadku opomiarowania lokalu indywidualnym podlicznikiem wody lokal zostanie rozliczony z wskazań wodomierza.

Obciążenie będzie uzależnione od zakresu koniecznego do wykonania remontu.

§ 6.

Regulamin obowiązuje od 01.01.2026 r.

Kontakt:

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 1: ul. Kłodnicka 5, e-mail: rom1@zbmgliwice.pl, tel.: (32) 33-92-997, 33-92-998

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 2: ul. Zabrska 15, e-mail: rom2@zbmgliwice.pl, tel.: (32) 33-92-982, 33-92-983

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 3: ul. Pszczyńska 44C, e-mail: rom3@zbmgliwice.pl, tel.: (32) 33-92-992, 33-92-993

Sekcja Zasobów Własnych TBS: ul. Dolnych Wałów 11, e-mail: tbs@zbmgliwice.pl, tel.: (32) 33-92-937, 33-92-969.

Prezes Zarządu
ZBM i TBS Sp. z o.o.

Robert Błaszczak

A D W O K A T

Martyna Wawszczak

