

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

I. Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 poz. 380, 585),
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, 1893, z 2016 r. poz. 1250.),
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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, 1250),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1069, z 2015 r. poz. 978, z 2016 r. poz. 542),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015.1422 z późn. zm.)

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. Okresowe rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego w terminie do dnia 31 marca następnego roku, za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez Spółkę.

5. Użytkownik zarówno lokalu opomiarowanego, jak i nieopomiarowanego, w okresie pomiędzy okresowymi rozliczeniami, uiszcza miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków, według zasad określonych w Regulaminie.

6. Nadwyżka lub niedobór, wynikająca z okresowego rozliczenia, uwzględniana będzie według następujących zasad:

- „Nadwyżka” – ustalone zaliczki przewyższają koszty zużycia wody. Nadwyżka zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat (z zastrzeżeniem pkt 9).
- „Niedobór” – wynika z wyższych rzeczywistych kosztów zużycia wody w stosunku do ustalonych zaliczek. Niedobór należy uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

7. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Spółka może wyrazić zgodę na rozłożenie kwoty stanowiącej niedopłatę na raty w ustalonej wysokości, zgodnej z harmonogramem spłat.

8. W przypadku użytkowników, wobec których Spółka posiada wierzytelność z tytułu zaległych należności czynszowych, odszkodowawczych i/lub innych opłat, nadpłatę zalicza się na poczet ww. zadłużenia.

9. W przypadku zmiany w zakresie podmiotu będącego użytkownikiem lokalu w okresie rozliczeniowym, nowy użytkownik lokalu ponosi opłaty w wysokości proporcjonalnej do okresu użytkowania lokalu przez nowego użytkownika.

10. Zwalnia się od opłat osoby zamieszkałe w lokalu nieopomiarowanym, w przypadku wcześniejszego poinformowania Spółki o nieobecności, która trwać będzie ponad dwa miesiące, w formie pisemnej lub elektronicznej.

11. Wszelkie zmiany ilości osób, mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do Spółki, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.

12. Odczyty liczników zamontowanych na instalacji ciepłej wody będą podstawą do rozliczania ilości zużytej do podgrzania wody.

13. W budynkach, w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane, a w których występuje duże zużycie wody – lokale nieopomiarowane zostaną obciążone do **9 m³/osobę**, a reszta niedoboru zostanie rozdzielona proporcjonalnie do zużycia.

14. Zainstalowane wodomierze lokalowe – podliczniki, traktowane są jako podzielniki kosztów. W budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w podliczniki, a suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica rozliczona zostanie proporcjonalnie do zużycia.

15. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań licznika, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody w budynkach wyposażonych w instalację kanalizacyjną lub szambo.

§ 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) okresowe rozliczenie kosztów odbywa się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.

III. Zasady odczytów wodomierzy i rozliczeń w lokalach opomiarowanych

§ 1.

1. Od momentu zaplombowania zainstalowanego podlicznika, ustalona zostaje - za porozumieniem stron – wysokość miesięcznej zaliczki. Zaliczka podlegać będzie rozliczeniu raz w roku. Rozliczenie oraz ustalenie zaliczki na kolejny rok dla poszczególnych lokali nastąpi w oparciu o wcześniejsze wskazania podliczników.
2. Użytkownik ma prawo do zmiany wysokości zaliczki w ciągu roku rozliczeniowego w przypadku znacznych zmian zużycia wody spowodowanych jego sytuacją rodzinną. Zmianę wielkości zużycia wody użytkownik lokalu winien zgłosić w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr 1, 2, 3, a mieszkania wchodzącego w zasób TBS - w Dziale Zasobów Własnych DTBS, osobiście lub w formie pisemnej bądź elektronicznej. Zmiana wprowadzona zostanie od 1-go dnia m-ca następnego.
3. Na żądanie zarządcy użytkownik podaje odczyt liczników, co najmniej 4 razy w roku, oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen.
4. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (podejrzanie popełnienia czynu zabronionego kradzieży wody).

§ 2.

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

IV. Obowiązki zarządcy i użytkownika lokalu

§ 1.

1. Do obowiązków zarządcy należy:

- każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków oraz korygowanie ww. opłat,
- naliczanie opłat oraz powiadamianie użytkowników lokali o ich wysokości,
- kontrola opłombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych:

- wodomierzy lokalowych – podliczników,
- dokonywanie odczytów wodomierzy głównych,
- dokonanie okresowego rozliczenia zużycia wody.

§ 2.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- wystąpienie o uzyskanie warunków technicznych montażu podliczników w lokalu, dokonanie ich montażu we własnym zakresie oraz na własny koszt, a następnie - po zamontowaniu - zgłoszenie do Rejonu Obsługi Mieszkańców celem założenia opłombowania instalacji (podliczniki stanowią własność użytkownika lokalu za wyjątkiem zainstalowanych w budynkach TBS oraz zainstalowanych przez właścicieli lokalu),
- zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy nałożonych przez producenta urządzenia oraz Rejon Obsługi Mieszkańców,
- zapewnienie dostępu do podliczników celem dokonania odczytu,
- sprawdzanie na bieżąco działania 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 DTBS.
- 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 legalizacyjna traci ważność.

Błędy wskazań wodomierzy po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako indywidualne urządzenia pomiarowe.

V. Zakres odpowiedzialności

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy wodomierza.

VI. Kary umowne

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie

równoważnej zużyciu 100 m³ wody, według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę, wynikającego z zasad określonych w Regulaminie oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VII. Postanowienia końcowe

§ 1.

Zarządca zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego licznika oraz odczytów.

§ 2.

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w przypadku punktów czerpalnych wody poza- lokalowych w budynkach (pomieszczenia wspólnego użytkownika: pralnie, piwnice, suszarnie itp.) oraz punktów czerpalnych wody służących do podlewania ogrodów lub innych celów gospodarczych będzie odbywać się według następujących zasad:

- w równej ilości, wobec osób korzystających z danego punktu czerpania wody,
- w ilości uzgodnionej i pisemnie zadeklarowanej przez wszystkie osoby korzystające z danego punktu czerpania wody (w przypadku budynków całkowicie lub częściowo nieopomiarowanych).

§ 3.

W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, podstawą do rozliczenia zużycia wody do dnia wymiany tego wodomierza jest średnie zużycie wody przez użytkownika w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą fachowego podmiotu.

§ 4.

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

§ 5.

W przypadku lokali przeznaczonych do remontu, naliczona zostanie opłata z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w ilości 4 m³/miesiąc, nie więcej jednak niż 16 m³/miesiąc.

Obciążenie będzie uzależnione od zakresu koniecznego do wykonania remontu.

§ 6.

Regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2017 r.

Prezes Zarządu
ZBM I TBS Sp. z o.o.
Dyrektor Naczelny


mgr Andrzej Tomal

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 1

e-mail: rom1@zbgliwice.pl

Oddział I, ul. Klodnicka 5

tel. (32) 33-92-998, 33-92-997

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 2

e-mail: rom2@zbgliwice.pl

Oddział I, ul. Zabrska 15

tel. (32) 33-92-982, 33-92-983

Oddział II, ul. Niedurnego 6

tel. (32) 33-92-988.33-92-989

Rejon Obsługi Mieszkańców Nr 3

e-mail: rom3@zbgliwice.pl

Oddział I, ul. Pszczyńska 44C

tel. (32) 33-92-986, 33-92-987

Oddział II, ul. Asnyka 15

tel. (32) 33-92-994, 33-92-995