

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach administrowanych przez Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie

§ 1.

Podstawy prawne

1. Ustawa 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. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 243, poz. 2441 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn.zm.)
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz.93 z późn. zm.)

§ 2.

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady:
 - a) rozliczania kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach, które nie są rozliczane przez inny podmiot na podstawie zawartej umowy,
 - b) montażu i dokonywania odczytów wodomierzy,
 - c) zgłaszania reklamacji dokonanych rozliczeń.
2. Przyjmuje się, że :
 - a) ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości dostarczonej wody zimnej i ciepłej,
 - b) ilość zimnej wody w lokalach wyposażonych w ciepłą wodę stanowi łączna ilość wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - c) w rozliczeniu kosztów wody zimnej i ścieków w budynku uwzględnia się lokale opomiarowane oraz lokale nieopomiarowane.
 - d) lokale opomiarowane – to lokale wyposażone w wodomierze lokalowe posiadające:
 1. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 2. nienaruszoną plombę firmy świadczącej usługi montażu urządzeń pomiarowych - wskazaną przez zarządcę nieruchomości na połączeniu śrubunkowym wodomierza w przyłączy wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.,
 3. dokumentację montażową sporządzoną przez dokonującego montażu – protokół dopuszczenia do użytkowania wodomierza zimnej i ciepłej wody,
 - e) lokale nieopomiarowane – to lokale nie wyposażone w wodomierze lokalowe, z cechami wymienionymi w § 2 ust.2 pkt „d” „ppkt.:1,2,3 lub, w których użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu wskazań wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe lub przynajmniej jeden z wodomierzy zainstalowanych w lokalu nie posiada cech wymienionych w pkt „d” „ppkt.:1,2,3 bądź został uszkodzony,
 - f) rozliczanie kosztów zimnej i ciepłej wody oraz ścieków prowadzone jest odrębnie dla każdego budynku,
 - g) miesięczna opłata na potrzeby wody zimnej i odprowadzenia ścieków naliczana jest zaliczkowo,
 - h) użytkownik lokalu podaje aktualny stan wodomierza lokalowego,
 - i) ustalenie faktycznego zużycia wody w lokalu stanowi różnicę pomiędzy aktualnym a poprzednim stanem wodomierza,
3. Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla budynku ustala się w oparciu o fakturę dostawcy wody i odbiorcy ścieków wg cen brutto.
4. Przez użytkownika lokalu rozumie się właściciela, najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
5. Przyjmuje się sześciomiesięczny okres rozliczeniowy zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy lokalowych oraz rozliczenia różnic za zużytą zimną wodę i odprowadzanie ścieków wg faktur wystawianych przez dostawców, a należnościami za wodę zimną i ścieki zużytą przez użytkowników lokali w budynku wg wskazań wodomierzy lokalowych (dla lokali opomiarowanych) i wodę zużytą wg ryczałtu na osobę (dla lokali nieopomiarowanych), okres rozliczeniowy będzie się pokrywał z okresem rozliczeniowym wodomierzy lokalowych.
6. Ustala się na potrzeby rozliczeń kosztów i zużycia wody zimnej i ścieków:
 - a) jednostkę rozliczeniową wynoszącą 1 m3,
 - b) wskazania wodomierzy indywidualnych i normy zużycia wody na osoby (w lokalach bez wodomierzy indywidualnych) jak wskazania podzielników kosztów w stosunku do należności wynikających z faktur.
7. Termin zgłaszania reklamacji rozliczenia wody wynosi **7 dni** od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po upływie terminu będą rozpatrywane w kolejnym okresie rozliczeniowym.
8. Użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki na poczet opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w terminie przewidzianym dla pozostałych płatności za użytkowanie lokalu.

§ 3.

Montaż i odczyt wodomierzy

1. Montaż wodomierzy lokalowych zimnej wody przeprowadza osoba upoważniona przez zarządcę.
2. Koszty zakupu wodomierza lokalowego oraz montażu ponosi właściciel lokalu.
3. Odczyty wskazań wodomierzy lokalowych dokonywane są przez użytkownika lokalu lub przez osoby upoważnione przez zarządcę w terminach półrocznych. O terminie odczytów zarządca powiadamia w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.
4. Odczyt stanu wodomierza lokalowego dokonuje się z dokładnością do 1 m3 stosując zaokrąglenia zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami.
5. Odczyt stanu wodomierza lokalowego należy podać pisemnie, mailem, osobiście lub telefonicznie w Dziale Administracji zarządcy we wskazanych przez niego terminach.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy.
7. Osoba dokonująca odczytu stanu wodomierza zgłasza zarządcy wszelkie nieprawidłowości związane z prawidłowym działaniem wodomierza (np. uszkodzona plomba, błędne wskazania itp.).
8. W przypadku sprzedaży, zamiany lub zdania lokalu przyjmuje się do rozliczenia zużycia wody stan wodomierza podany w protokole, a do naliczenia miesięcznej zaliczki na wodę i ścieki przyjmuje się ilość m3 na osobę w wysokości średniego miesięcznego zużycia wody na osobę wynikającego z wskazań licznika głównego w budynku i liczby osób zgłoszonych do opłat w ostatnim okresie rozliczeniowym. Zmiana ilości m3 wody przyjęta do naliczeń wymaga formy pisemnej.
9. W przypadku pierwszego opomiarowania lokalu, pierwszy odczyt stanu wodomierza lokalowego podaje użytkownik lokalu w ostatnim tygodniu trzeciego miesiąca licząc od daty montażu wodomierza.
10. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz lokalowy (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnezu) do rozliczenia wody ma zastosowanie § 4. pkt.4.
11. W przypadku niesprawności wodomierza lokalowego powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do zarządcy rozliczenie następuje według średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy. Natomiast w przypadku stwierdzenia niesprawności tego samego wodomierza w następnym okresie rozliczeniowym (tj. nie usunięciu usterki powstałej z winy użytkownika powoduje rozliczenie zużycia wody w oparciu o § 4. pkt.4.

§ 4.

Rozliczenie zużycia wody w lokalach

1. Rozliczenie zużycia wody w lokalu następuje w oparciu o wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza lokalowego, który wskazuje ilość m³ zużytej wody w lokalu. Przyjmuje się, że zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych jest na poziomie naliczonych zaliczek.
2. Rozliczenie zużycia wody w lokalu opomiarowanym następuje w oparciu o podany stan wodomierza lokalowego oraz sumę wniesionych zaliczek.
3. W przypadku braku odczytu wodomierza w terminie wskazanym do rozliczenia, przyjmuje się, że zużycie wody w lokalu jest na poziomie wnoszonych zaliczek. Odczyty liczników podane po terminie określonym w §3 pkt.5 będą uwzględniane w kolejnym okresie rozliczeniowym jako korekta oszacowania braku odczytu.
4. W przypadku ponownego braku odczytu wodomierza w terminie wskazanym do rozliczenia kolejnego okresu rozliczeniowego, przyjmuje się zasadę rozliczenia jak w pkt. 3, a na kolejny okres rozliczeniowy nalicza się użytkownikowi lokalu opłatę ryczałtową w wysokości **6m³** na osobę.
5. Przywrócenie ponownego rozliczenia licznika w lokalu, w którym został naliczony ryczałt jest możliwe po ustaleniu stanu licznika przez osobę upoważnioną przez zarządcę i spisania protokołu dopuszczenia wodomierza do użytkowania. Taki wodomierz będzie traktowany jako nowe urządzenie pomiarowe – wodomierz lokalowy, przy czym termin jego legalizacji będzie liczony od daty pierwszego montażu.
6. Ujęcia wodne w budynku zamontowane poza lokalem i wykorzystywane wspólnie (np. WC na klatce schodowej, kranie czerpalne na klatce schodowej) rozliczane będą na podstawie wskazań wodomierza i liczby osób z nich korzystających.

§ 5.

Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków na budynku.

1. W rozliczeniu kosztów wody zimnej i odprowadzenia ścieków uwzględnia się wszystkie lokale posadowione w budynku zarówno opomiarowane jak i nieopomiarowane oraz wszystkie ujęcia wody w budynku.
2. Zużycie wody przez osoby inne niż wymienione w §2 pkt.5, które zawarły z właścicielem budynku stosowne umowy i zgodnie z tą umową posiadają pozwolenie na określony pobór wody, będzie wykazane w odpowiednim protokole i odjęte ze stanu licznika głównego w budynku.
3. Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków na budynku polega na ustaleniu i rozliczeniu różnicy pomiędzy kosztem wg faktur dostawcy wynikającym ze wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w lokalach opomiarowanych i oraz sumą naliczonych ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych.
4. W przypadku gdy w wyniku reklamacji, zmieni się zużycie w indywidualnym rozliczeniu, różnica wynikała z ponownego rozliczenia będzie odpowiednio zwiększać lub zmniejszać koszty wody oraz odprowadzenia ścieków na budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. Różnica, o której mowa w ust. 3 i 4 zostanie podzielona na lokale opomiarowane i nieopomiarowane w sposób traktujący wskazania wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych i sumę norm zużycia wody na osoby w lokalach nieopomiarowanych jak wskazania podzielników kosztów.
6. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
7. Kwota wynikająca z rozliczenia wody podlega zapłacie w terminie do 10 dnia miesiąca przypadającego po otrzymaniu rozliczenia.
8. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, zarządca może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach. Rozłożenie na raty należności użytkownika gminnego lokalu odbywa się na podstawie przepisów gminnych.
9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu, ma zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, nadpłatę wynikającą z rozliczenia wody zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.

§ 6.

Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdy miesięczne zużycie wody będzie rażąco niskie i nieuzasadnione, wodomierz zostanie przez zarządcę poddany legalizacji. Koszty legalizacji obciążają użytkownika lokalu jeżeli potwierdzi ona wadliwość wodomierza powstałą z winy użytkownika.
2. Między planowanymi odczytami, zarządca lub upoważniona przez niego osoba ma prawo do kontroli wodomierzy w celu potwierdzenia ich prawidłowej eksploatacji m.in.: stanu wodomierza, ich obudowy, plomb, wbudowania licznika w instalację.
3. Legalizację wodomierzy przeprowadza na lecenie zarządcy firma, która dokonuje legalizacji wodomierzy lub ich wymiany.
4. Regulamin nie ma zastosowania do rozliczenia kosztów wody i ścieków rozliczanych przez inny podmiot niż MZGLiA.
5. Z dniem wejścia w życie regulaminu tracą moc umowy na rozliczanie wody zawarte do grudnia 2012r.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem podania do wiadomości z mocą od 1 stycznia 2013r.

ZATWIERDZAM

DYREKTOR
Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej
i Administracji w Knurowie
mgr inż. Mieczysław Kobylic