

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIA ODPLATNOSCI Z TEGO TYTUŁU DLA WŁAŚCICIELI LOKALI W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W KWIDZYNIE PRZY UL. BRATERSTWA NARODÓW 33

I. PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2006 r. nr 123, poz.858 ze zm.) oraz art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynku mieszkalnym wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 1. Zarząd - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
 2. Zarządca – Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Kwidzynie, której Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarządzanie nieruchomością,
 3. Użytkownik - osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 4. Okres rozliczeniowy - okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenia, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11-05-2001r Prawo o miarach (Dz. U. R 63 poz. 36 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
 1. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
 2. nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
4. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal w celu dokonywania odczytów wodomierzy (lokale usługowe)

§ 2

1. Rozliczenia za zużytą wodę między Dostawcą a Wspólnotą dokonuje się według wskazań licznika głównego, stanowiącego własność Dostawcy zabudowanego na przyłączu wody zimnej do budynku.

2. Rozliczenie za zużytą wodę w lokalu następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych albo według średniomiesięcznego zużycia wody, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszego regulaminu.
3. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody określonej w § 2 ust. 2.

§ 3

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia, ustaloną w taryfie opłat na terenie Miasta Kwidzyna.
2. Przez cenę odprowadzenia ścieków rozumie się opłatę za odprowadzenie 1 m³ ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie opłat na terenie Miasta Kwidzyna.

III. ZASADY ROZLICZANIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach realizuje się w 12-miesięcznych okresach przez upoważnione przez Zarządcę osoby.
2. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającej z dokonanego odczytu(lokale usługowe)
3. W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu podczas dokonywania odczytów wskazań wodomierzy informacja o wysokości wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych musi być zgłoszona w formie pisemnej. Informacja winna być podpisana i przekazana Zarządcy w terminie nie później niż 3 dni od daty wykonanych odczytów w danej nieruchomości.
4. Zarządca może dokonywać niezapowiedzianych odczytów i kontroli sprawności wodomierzy.

§ 5

1. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków odbywa się raz w roku: na koniec miesiąca grudnia każdego roku kalendarzowego i zostaje dokonane nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dokonanego odczytu.
2. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków za dany okres rozliczeniowy (12 miesięcy) nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach - korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.

§ 6

1. W przypadku niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
2. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:

1. nieudostępnienia lokalu do odczytu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
2. utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1), przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
3. stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
4. uszkodzenia plomb montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,

za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym nastąpi ustanie przyczyny podanej wyżej, dokonane zostanie według przyjętej normy ilości zużycia wody:
- dla lokali mieszkalnych norma zużycia wody wynosi 5 m³ / miesięcznie na każdą osobę faktycznie zamieszkałą w lokalu, która po okresie rozliczeniowym może ulec zmianie.

§ 7

1. Opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających rocznym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi przyjętej, miesięcznej normy zużycia wody w lokalu, odprowadzenia ścieków i ich aktualnych cen. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody (ilość m³ wody) może być aktualizowana po okresie rozliczeniowym. W przypadku zmiany tej normy w ciągu roku, konieczny jest aktualny odczyt wodomierzy.

§ 8

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za dostawę wody oraz za odprowadzenie ścieków.
2. Jeżeli okresy rozliczeniowe dostawców wody nie pokrywają się z okresem rozliczeniowym, to koszt podlegający rozliczeniu ustalać należy na podstawie odczytów wodomierza głównego oraz cen jednostkowych stosowanych przez dostawców.
3. Koszty zużycia wody ustalone według § 8 ust.1 lub § 8 ust.2 rozlicza się do wysokości ilościowego zużycia zimnej i ciepłej wody w poszczególnych lokalach do wysokości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierzy indywidualnych.
4. Różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Zarządca rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale ustaloną zgodnie z § 8 ust.3 rozlicza się pomiędzy wszystkich Użytkowników lokali danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach.
5. Koszty odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczeniu wody.
6. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

§ 9

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzenia ścieków, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
 1. Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanych i otrzymanym rozliczeniu,
 2. Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu, lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt. 3),
 3. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu najwcześniej powstałego.
2. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu Zarządca może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.

§ 10

1. Niewnoszenie opłat za mieszkanie przez okres 2 miesięcy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty spowoduje odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie decyzji Zarządcy w tym zakresie (lokale usługowe).

§ 11

1. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Zarządcę nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Zarządcy.
2. Koszt ewentualnej ekspertyzy wykonanej przez Użytkownika lokalu na wniosek Zarządcy ponosi:
 - a/ w przypadku ekspertyzy negatywnej - użytkownik lokalu,
 - b/ w przypadku ekspertyzy pozytywnej – fundusz Wspólnoty.
3. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy ponosi Użytkownik lokalu.

§ 12

1. W przypadku nieudostępnienia lokalu (lokale usługowe) do odczytu przez jeden okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody.
2. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych zużycie wody zostaje rozliczone według zasad określonych w § 6 ust. 2, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzania ścieków ustalona zostaje zgodnie z § 7 ust. 3.
3. Zarządca z należytą starannością przeprowadzać będzie odczyty wodomierzy.

IV. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

§ 13

1. Do obowiązków Zarządcy należy:
 1. prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy,
 2. obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
 3. sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopie protokołu zatrzymuje użytkownik,
 4. każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Zarządcę robót, które wymagały zerwania plomb,
 5. odpłatne oplombowanie wodomierzy na wniosek Użytkownika,
 6. każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
 7. zorganizowanie odczytów o których mowa w § 4 oraz rozliczenia zużycia wody.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 14

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 1. zapewnić okresową legalizację wodomierzy na własny koszt,
 2. nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez uzgodnienia z Zarządcą,
 3. nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Zarządcy nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
 4. zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji - za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Zarządcy odpowiada Użytkownik lokalu,
 5. umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 6. niezwłocznie zgłaszać Zarządcy, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań wodomierza,
 7. umożliwić na żądanie Zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy i kontroli ich użytkowania,
 8. informować Zarządcę na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

§ 15

1. Użytkownik lokalu niewyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wносить opłaty za wodę w wysokości ustalonej w § 7 ust. 3 niniejszego regulaminu.

VI. KARY

§ 16

1. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi - użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.
2. Zapłacone kary, o których mowa w ust. 1 tworzą fundusz rezerwowy Wspólnoty na potencjalne reklamacje z tytułu rozliczeń mediów.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

Regulamin dla lokali własnościowych został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 7/2012 z dnia 29.03.2012 roku.

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody począwszy od dnia 1.01.2012 roku.