

REGULAMIN

ROZLICZANIA DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH LOKALOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W CZELADZI.

I. 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. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 29)
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. Zmianami),
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz.93 z późn. zm.)
6. Obowiązująca na terenie Gminy Czeladź taryfa opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków przyjmowana Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi.

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali stanowiących zasób gminny, zarządzanych przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi (dalej zwanym Zarządcą).
2. Okresem rozliczeniowym jest okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych - pierwszy – od 1 stycznia do 30 czerwca, drugi – od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
3. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m³.
4. Przyjmuje się, iż ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.
5. Opłaty z tytułu dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków są regulowane w terminach określonych dla wpłat czynszu określonego w umowie najmu lub zawiadomieniu o naliczeniu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego budynku lub węzła, a w przypadku dostawy ciepłej wody, która podgrzewana jest w stacjach wymienników ciepła odrębnie dla grupy budynków zasilanych z danej stacji.

7. 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 układu instalacji wykonane przez służby techniczne Zarządcy lub firmę działającą na jego zlecenie, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - d. dokumentację montażu sporządzoną przez służby techniczne Zarządcy.
8. 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 w sposób który może budzić wątpliwości co do rzetelności pomiaru.
9. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę faktycznie zamieszkałą lub korzystającą z lokalu.
10. Użytkownik jest zobowiązany każdorazowo udostępnić lokal w celu dokonywania odczytów wodomierzy oraz przeprowadzenia kontroli instalacji wodno-kanalizacyjnej.

§ 2

MONTAŻ I ODCZYT WODOMIERZY

1. Montaż wodomierzy lokalowych dokonywany jest przez Zarządcę. Koszty zakupu wodomierza ponosi użytkownik lokalu.
2. Odczytu wskazań wodomierza indywidualnego dokonuje upoważniony przedstawiciel Zarządcy budynku:
 - w 6-miesięcznych okresach,
 - przy każdorazowej zmianie cen dostawy wody, odprowadzania ścieków lub podgrzania wody,
 - w przypadku zmiany użytkownika lokalu w dniu protokolarnego przekazania / zdania lokalu.Dopuszcza się możliwość wspólnego odczytu wodomierzy indywidualnych z pracownikiem Zarządcy budynku i wyznaczonym pracownikiem ZBK.
3. Zgodność odczytu wodomierza musi być potwierdzona podpisem pełnoletniego użytkownika lokalu lub inną upoważnioną pełnoletnią osobę przebywającą w lokalu. Odczytu wskazań wodomierza dokonuje się z dokładnością do 1 m³ stosując zaokrąglenia zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami. (zaokrąglenia do pełnych m³).
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy.
5. Podczas odczytu wodomierze są sprawdzane pod względem stanu technicznego, prawidłowości montażu, sprawności działania oraz oplombowania instalacji.
6. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonywania odczytu wskazań wodomierza indywidualnego przez użytkownika lokalu i przekazania jego stanu w formie telefonicznej, mailowej lub pisemnej wraz z podpisem do

Zarządcy, w terminie do 7 dni od daty wykonanych przez Zarządcę odczytów w danej nieruchomości. Zachowanie takiej formy nie może odbywać się jednak częściej niż 1 raz w roku.

7. Przynajmniej 1 raz w roku Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal dla dokonania odczytu i kontroli wodomierzy przez uprawnione do tego osoby wyznaczone przez Zarządcę.
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 pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedstawiciel Zarządcy dokonał protokolarnego odbioru wodomierza.

§ 3

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH OPOMIAROWANYCH

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego wnosi miesięczne zaliczki na poczet opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, które podlegają półrocznym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest w oparciu o zadeklarowaną przez użytkownika lokalu wysokość miesięcznego zużycia wody. Zmiana zadeklarowanej ilości zużycia wody może być również dokonana przez zarządcę budynku w przypadku stwierdzenia znacznego spadku lub wzrostu kosztów zużycia mającego wpływ na wynik rozliczenia. W sytuacji dokonania zmiany do 10-go dnia miesiąca zmiana wywołuje skutek w danym miesiącu, natomiast w przypadku dokonania zmiany po 10-tym dniu miesiąca zmiana odnosi skutek w kolejnym miesiącu.
3. Okresowe rozliczenie w lokalach opomiarowanych odbywa się w okresach półrocznych(dwa razy w roku) i uwzględnia rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego, poziom cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz sumę wniesionych zaliczek. Rozliczenie winno być dokonane nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty dokonania odczytu.
4. Po rozliczeniu zużycia wody oraz odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy (6 miesięcy) istnieje możliwość skorygowania faktycznego zużycia wody w danym lokalu na podstawie ponownego odczytu lub kontroli wodomierza i spisania protokołu przez upoważnioną przez Zarządcę osobę. Wystawione korekty zostaną zaliczone odpowiednio na zwiększenie bądź zmniejszenie należności za dostarczaną wodę i odprowadzone ścieki w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzania ścieków dostarczać będzie osoba upoważniona przez Zarządcę do indywidualnych skrzynek pocztowych najemców, bądź zostanie wysłane listem zwykłym
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza i jednocześnie nie wykorzystaniu możliwości wynikających z § 2 pkt 6 za przynajmniej jeden okres rozliczeniowy rozliczenie zużycia wody nastąpi w oparciu o średnie zużycie wody w poprzednim okresie o ile odczyt ten został dokonany
7. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypadkach:
 - a. niepodawania wskazań wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - b. nieudostępniania lokalu przynajmniej raz w roku dla dokonania odczytu i kontroli wodomierzy

- c. utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 7 pkt a, przez co najmniej jeden z używanych wodomierzy w lokalu, gdy użytkownik został powiadomiony o konieczności legalizacji wodomierza.
- d. mechanicznego uszkodzenia, zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia oplombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnesu),
- e. ujawnienia nielegalnego poboru wody poza wodomierzem,

za okres od ostatniego odczytu do końca półrocza rozliczeniowego poprzedzającego ustanie okoliczności, o których mowa powyżej, dokonane zostanie **wg ryczału 7m³ miesięcznie na każdą osobę** zamieszkałą lub faktycznie korzystającą z lokalu, a powrót do rozliczeń na podstawie wskazań wodomierza będzie możliwy od początku półrocza, w którym dokonano protokolarnego odbioru bądź odczytu wodomierza przez upoważnioną przez Zarządcę osobę. Rozliczenie za okres od początku półrocza, w którym ustały powyższe okoliczności do dnia spisania protokołu bądź odczytu wodomierza przez upoważnioną przez Zarządcę osobę zostanie dokonane na podstawie średniego zużycia w okresie od ostatniego odczytu do dnia spisania protokołu a w przypadku braku ostatniego odczytu na podstawie średniego zużycia za okres od spisania protokołu do następnego odczytu.

- 8. 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.
- 9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza lokalowego dokonuje się kontrolnego odczytu stanu wodomierza i stosownej korekty rozliczenia. Wystawione korekty zostaną zaliczone odpowiednio na zwiększenie bądź zmniejszenie należności za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki w następnym okresie rozliczeniowym.
- 10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie odbywa się według stanu wodomierza wynikającego z protokołu zdawczo- odbiorczego w najbliższym okresie rozliczeniowym określonym w § 1 pkt 2, od dnia zdania lokalu na podstawie wskazań wodomierzy w tym dniu oraz proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania
- 11. Użytkownik lokalu opomiarowanego oprócz opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków wnosi stałe opłaty miesięczne za czynności związane z odczytem i rozliczeniem zaliczek za zużycie wody.
- 12. 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 używanie lokalu,
 - b. niedopłata zostanie zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
- 13. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
- 14. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarządca może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.
- 15. Rozłożenie należności na raty odbywa się na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłacie

należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadających Gminie Czeladź oraz jednostkom podległym Gminie Czeladź.

16. W przypadku użytkownika lokalu, który posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia a ewentualną pozostałą różnicę na poczet bieżących należności.
17. Użytkownicy lokali opomiarowanych zobowiązani są do pokrywania różnic wynikających ze wskazań zużycia wody na wodomierzu głównym, a sumą wskazań liczników indywidualnych.

§ 4

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 poprzedzających ustalenie normy na kolejne 12 miesięcy, na podstawie wzoru:

$$\text{norma} = \frac{(\sum Wg - \sum WLop)}{Lu} / 12$$

gdzie:

$\sum Wg$ - sumę wskazań wodomierza głównego w danym budynku w okresie roku kalendarzowego,

$\sum WLop$ - sumę wskazań wodomierzy w lokalach w danym budynku w okresie roku kalendarzowego,

Lu - liczbę użytkowników w lokalach nieopomiarowanych w danym budynku określoną na dzień ustalenia normy,

3. Wysokość normy dla lokali nieopomiarowanych ustala się na okres roku kalendarzowego do 31 stycznia każdego roku.
4. Ustala się następujące wysokości miesięcznej normy za zużycie wody na 1 osobę w lokalach nieopomiarowanych:
 - a) **norma 4 m³** - dla lokali w budynkach o średnim zużyciu wody na osobę do 4 m³
 - b) **norma 7 m³** - dla lokali w budynkach o średnim zużyciu wody na osobę od 4,1m³ do 7 m³
 - c) **norma 9 m³** - dla lokali w budynkach o średnim zużyciu wody na osobę powyżej 7,1 m³
5. Wysokość miesięcznej opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokalu nieopomiarowanego oblicza się w następujący sposób:

wysokość normy x ilość osób x stawka za wodę i odprowadzanie ścieków

6. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych są również zobowiązani do pokrywania różnic wynikających ze wskazań zużycia wody na wodomierzu głównym, a sumą wskazań liczników indywidualnych.

§ 5

ROZLICZENIE KOSZTÓW (RÓŻNIC) ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dostarczane do nieruchomości stanowiących własność Gminy Czeladź.
2. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków składa się suma kosztów, wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody w okresie rozliczeniowym
3. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w okresach **półrocznych**.
4. Rozliczeniu pomiędzy wszystkich użytkowników lokali podlega również różnica wynikająca ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych oraz sumy naliczonych ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych.
5. Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody odbywa się w następujący sposób:
 - a. w budynkach tylko z lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu mieszkalnego w lokalach zarówno opomiarowanych jak i nieopomiarowanych, w tym okresie,
 - b. w budynkach z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi – według ilości osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu mieszkalnego, a w przypadku lokali użytkowych według ilości osób stale z nich korzystających w tym okresie.
6. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia oświadczenia co najmniej raz w roku co do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu oraz powiadomienia Zarządcy o każdorazowej zmianie ilości tych osób. W przypadku nie złożenia oświadczenia, o którym wyżej mowa, bądź w przypadku nie powiadomienia Zarządcy o zmianie ilości osób zamieszkałych, do celów rozliczenia zarządca przyjmie ostatnie posiadane przez niego dane o ilości zamieszkałych osób w danym lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia na podstawie wskazań wodomierza faktycznego zużycia wody w lokalu, co do którego nie została zgłoszona przez użytkownika żadna osoba faktycznie zamieszkała lub korzystająca z lokalu, rozliczenie różnic, o których mowa w § 6 pkt 3 odbywać się będzie wg następujących zasad:
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości 3 -24 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa § 6 pkt 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczenia, iż z lokalu faktycznie korzysta 1 osoba
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości 25-48 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa w § 6 pkt 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczenia, iż z lokalu faktycznie korzystają 2 osoby
 - w przypadku wskazań wodomierza w lokalu w ilości powyżej 48 m³ zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, rozliczenie różnic, o których mowa w § 6 pkt 3 nastąpi wg przyjęcia do celów rozliczania, iż z lokalu faktycznie korzystają 3 osoby.
8. Zgłoszone przez użytkownika lub stwierdzone przez Zarządcę nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia

ani nie uległ zablokowaniu podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Zarządcy.

9. Koszt ewentualnej ekspertyzy wykonanej przez Zarządcę na wniosek Użytkownika lokalu ponosi:
 - w przypadku stwierdzenia, że wodomierz wskazuje prawidłowe zużycie – Użytkownik lokalu,
 - w przypadku stwierdzenia, że wodomierz wskazuje błędne zużycie – Zarządca budynku.
11. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy ponosi Użytkownik lokalu

§ 6

OBOWIĄZKI ZARZĄDCY I UŻYTKOWNIKA LOKALU.

1. Do obowiązków Zarządcy należy:

- a. prowadzenie ewidencji wskazań wodomierzy
- b. montaż wodomierza zgodnie z warunkami technicznymi
- c. bezpłatne oplombowanie układu instalacji z zabudowanym wodomierzem lokalowym oraz spisanie stosownego protokołu odbioru,
- d. kontrola stanu technicznego wodomierzy i układu instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- e. kontrola oplombowania wodomierzy,
- f. każdorazowe powiadomienie Użytkownika lokalu o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
- g. przeprowadzanie odczytów stanu wodomierzy i naliczanie opłat dla Użytkowników lokali,
- h. rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach,
- i. rozliczanie z Dostawcą kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynku,
- j. poinformowanie Użytkowników lokali o dokonanych rozliczeniach,
- k. poinformowanie Użytkowników lokali o konieczności legalizacji wodomierzy w przypadku utraty jej ważności.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a. poniesienie kosztów zakupu, legalizacji lub wymiany wodomierza,
- b. właściwe zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- c. nie dokonywanie zmian w układzie instalacji bez zgody Zarządcy,
- d. zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy dokonanego przez producenta urządzenia oraz służby techniczne Zarządcy,
- e. zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Zarządcy dogodnego dostępu do wodomierzy, w celu dokonania odczytu lub kontroli stanu technicznego wodomierza i układu instalacji,
- f. udostępnienie służbom Zakładu Inżynierii Komunalnej lub innym osobom odczytującym stany zużycia wody na wodomierzu głównym użytkowane pomieszczenie gospodarcze – piwnicę, do swobodnego odczytu,
- g. bieżąca kontrola sprawności działania liczników indywidualnych wody.

§ 7

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarządca powiadomi właściwe organy ścigania.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków na budynku należy wносить na piśmie w terminie do 14 dni od otrzymania rozliczenia. Zarządca rozpatruje wniesioną reklamację w terminie 30 dni, a o jej wyniku powiadamia Użytkownika na piśmie.
2. Wniesienie reklamacji nie powoduje braku konieczności uregulowania należności.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2015 r
4. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie.