REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Umowa z Dostawcą wody i odbiorcą ścieków.

§ 2

1. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w budynku pomiędzy Dostawcą a Wspólnotą Mieszkaniową następuje na podstawie wskazania wodomierza głównego zabudowanego w przyłączu wody na podstawie wystawionej faktury. Wodomierz ten jest własnością Dostawcy. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
2. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki między Wspólnotą Mieszkaniową a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczałtu o którym mowa w § 4. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
3. Cena za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki jest zgodna z taryfą dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i dla zbiorowego odprowadzania ścieków, obowiązującą na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec.
4. Użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne oraz lokali nieopomiarowanych wnoszą miesięcznie stałe opłaty abonamentowe od wodomierza głównego w budynku.
5. Stałe opłaty abonamentowe od licznika głównego budynku dzielone są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych w budynku. Stawki opłat abonamentowych przypadające na lokal mieszkalny naliczane są niezależnie od ilości pobranej wody, a także w przypadku całkowitego braku poboru wody.
6. O zmianie wysokości taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i dla zbiorowego odprowadzania ścieków, obowiązującej na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec, użytkownicy lokali zostają powiadomieni w formie ogłoszenia wywieszonego na tablicy informacyjnej.
7. W przypadku wystąpienia różnicy kosztów pomiędzy ilością zakupionej wody i odprowadzonych ścieków przez Wspólnotę Mieszkaniową, a ilością rozliczoną z użytkownikami lokali, stosujemy metodę rozliczenia według zasady, że niedopłatę/nadpłatę powstałą w budynku rozliczamy pomiędzy wszystkich właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, niezależnie od ilości pobranej wody, a także w przypadku całkowitego braku poboru wody.

II. ROZLICZANIE W OPARCIU O WSKAZANIA WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH

§ 3

1. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowany jest wodomierz rejestrujący zużycie wody z wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu oraz posiadający:
   a) ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat,

b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

2. Odczyty radiowe dokonywane są co najmniej 2 razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. W sytuacjach awaryjnych, użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do wodomierza w celu dokonania odczytu.
3. Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego zamontowanego w lokalu wodomierza oraz dokonywanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.
4. Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, użytkownik lokalu wnosi z góry do 10 dnia każdego miesiąca miesięczne zaliczki, podlegające rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie średnio-rocznego zużycia i aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków (prognoza). Na wniosek użytkownika lokalu można zmienić wysokość prognozy.
6. Różnica powstała w wyniku rozliczenia wpłaconych zaliczek i faktycznych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczana jest następująco:
   a) nadpłata zaliczana jest na poczet kolejnych opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków,
   b) niedopłatę należy uregulować w ciągu miesiąca po otrzymaniu rozliczenia,
   c) w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach; na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może wypłacić powstałą nadpłatę.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z przyczyn niezawinionych, zgłoszonego do administracji przez użytkownika lokalu, podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody za okres między ostatnim odczytem, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średnio-roczne zużycie wody w danym lokalu.
8. Indywidualny licznik wody instalowany jest na koszt właściciela lokalu i stanowi jego własność – obowiązują wodomierze z odczytem radiowym.
9. Koszt odczytu wodomierza z odczytem radiowym, wykonywanego przez firmę zewnętrzną, stanowi składnik kosztów bieżącej eksploatacji.
10. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony – zbywający i nabywający lokal – zgłoszą administracji taką wolę na piśmie wraz z wartością odczytu pośredniego.

III. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 4

1. Przez lokal nieopomiarowany rozumie się lokal:
   a) bez wodomierza indywidualnego,
   b) z wodomierzem, który utracił ważność cechy legalizacyjnej,
   c) z wodomierzem, w którym uszkodzona została plomba,
   d) z wodomierzem niedostosowanym do funkcjonującego w budynku systemu pomiarowego,
   e) z wodomierzem, przy którym stwierdzono zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
   f) w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.
2. Wprowadza się ryczałt miesięczny dla lokali, o których mowa w ust. 1 w wysokości **5 m³/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.**

IV. OBOWIĄZKI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

§ 5

Do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków należy:

1. Zorganizowanie procedury wymiany wodomierzy w terminach wynikających z ustawy – Prawo o miarach.
2. Dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach podanych w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu.
3. Rozliczenie wpłaconych zaliczek i dostarczenie użytkownikowi lokalu rozliczenia w terminie do 60 dni od daty odczytu wodomierzy.
4. Rozpatrzenie zgłoszonych reklamacji w terminie do 30 dni od jej złożenia. W przypadku, gdy sprawa jest zawiła dopuszcza się wydłużenia terminu rozpatrzenia reklamacji.
5. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków.
6. Powiadamianie użytkowników lokali o upływie terminu ważności cechy legalizacyjnej Głównego Urzędu Miar zainstalowanych w lokalu wodomierzy.
7. Oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez użytkownika lokalu robót, które wymagały zerwania plomb.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Umożliwienia dokonania wymiany wodomierza indywidualnego w lokalu.
2. Umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca wymiany wodomierza.
3. Niedokonywania montażu, ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Niedokonywania zmiany usytuowania wodomierza bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomby.
5. Dbałości o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie eksploatacji.
6. Niezwłocznego zgłaszania pisemnie zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do administratora.
7. Zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Wspólnoty Mieszkaniowej odpowiada użytkownik lokalu.
8. Udostępnienia lokalu w celu określonym w § 3 ust.2.
9. Terminowego wnoszenia ustalonych opłat.
10. Zgłoszenie do administracji potrzeby zerwania plomby w celu przeprowadzenia robót na instalacji w lokalu. O terminie zerwania plomby użytkownik lokalu informuje przed dokonaniem czynności.

VI. REKLAMACJE WSKAZAŃ WODOMIERZY

§ 7

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez pracowników administracji.
2. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska administracji, ma prawo zwrócić się do Wspólnoty Mieszkaniowej z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wskazań wodomierza w celu stwierdzenia prawidłowości jego działania.

3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Wspólnota Mieszkaniowa obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

VII. KARY REGULAMINOWE

§ 8

W przypadku stwierdzenia:

a) nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
b) zerwania bądź uszkodzenia plomby wodomierza,
c) zamierzonego działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
d) mechanicznego zniszczenia wodomierza,

użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty jednorazowej kary regulaminowej w kwocie równoważnej zużyciu 50 m^3 wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg ryczałtu określonego w § 4 niniejszego Regulaminu za cały okres rozliczeniowy.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem będą rozpatrywane indywidualnie przez Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 6/2023 ogółu właścicieli lokali w dniu 18.04.2023 r.
3. **Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia 01.07.2023 r.**

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Umowa z Dostawcą wody i odbiorcą ścieków.

§ 2

1. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w budynku pomiędzy Dostawcą a Wspólnotą Mieszkaniową następuje na podstawie wskazania wodomierza głównego zabudowanego w przyłączu wody na podstawie wystawionej faktury. Wodomierz ten jest własnością Dostawcy. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
2. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki między Wspólnotą Mieszkaniową a użytkownikami lokali następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczałtu o którym mowa w § 4. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
3. Cena za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki jest zgodna z taryfą dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i dla zbiorowego odprowadzania ścieków, obowiązującą na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec.
4. Użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne oraz lokali nieopomiarowanych wnoszą miesięcznie stałe opłaty abonamentowe od wodomierza głównego w budynku.
5. Stałe opłaty abonamentowe od licznika głównego budynku dzielone są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych w budynku. Stawki opłat abonamentowych przypadające na lokal mieszkalny naliczane są niezależnie od ilości pobranej wody, a także w przypadku całkowitego braku poboru wody.
6. O zmianie wysokości taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i dla zbiorowego odprowadzania ścieków, obowiązującej na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec, użytkownicy lokali zostają powiadomieni w formie ogłoszenia wywieszonego na tablicy informacyjnej.
7. W przypadku wystąpienia różnicy kosztów pomiędzy ilością zakupionej wody i odprowadzonych ścieków przez Wspólnotę Mieszkaniową, a ilością rozliczoną z użytkownikami lokali, stosujemy metodę rozliczenia według zasady, że niedopłatę/nadpłatę powstałą w budynku rozliczamy pomiędzy wszystkich właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, niezależnie od ilości pobranej wody, a także w przypadku całkowitego braku poboru wody.

II. ROZLICZANIE W OPARCIU O WSKAZANIA WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH

§ 3

1. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowany jest wodomierz rejestrujący zużycie wody z wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu oraz posiadający:
   a) ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat,

b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

2. Odczyty radiowe dokonywane są co najmniej 2 razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. W sytuacjach awaryjnych, użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do wodomierza w celu dokonania odczytu.
3. Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego zamontowanego w lokalu wodomierza oraz dokonywanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.
4. Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, użytkownik lokalu wnosi z góry do 10 dnia każdego miesiąca miesięczne zaliczki, podlegające rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie średnio-rocznego zużycia i aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków (prognoza). Na wniosek użytkownika lokalu można zmienić wysokość prognozy.
6. Różnica powstała w wyniku rozliczenia wpłaconych zaliczek i faktycznych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczana jest następująco:
   a) nadpłata zaliczana jest na poczet kolejnych opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków,
   b) niedopłatę należy uregulować w ciągu miesiąca po otrzymaniu rozliczenia,
   c) w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach; na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może wypłacić powstałą nadpłatę.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z przyczyn niezawinionych, zgłoszonego do administracji przez użytkownika lokalu, podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody za okres między ostatnim odczytem, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średnio-roczne zużycie wody w danym lokalu.
8. Indywidualny licznik wody instalowany jest na koszt właściciela lokalu i stanowi jego własność – obowiązują wodomierze z odczytem radiowym.
9. Koszt odczytu wodomierza z odczytem radiowym, wykonywanego przez firmę zewnętrzną, stanowi składnik kosztów bieżącej eksploatacji.
10. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony – zbywający i nabywający lokal – zgłoszą administracji taką wolę na piśmie wraz z wartością odczytu pośredniego.

III. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 4

1. Przez lokal nieopomiarowany rozumie się lokal:
   a) bez wodomierza indywidualnego,
   b) z wodomierzem, który utracił ważność cechy legalizacyjnej,
   c) z wodomierzem, w którym uszkodzona została plomba,
   d) z wodomierzem niedostosowanym do funkcjonującego w budynku systemu pomiarowego,
   e) z wodomierzem, przy którym stwierdzono zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
   f) w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.
2. Wprowadza się ryczałt miesięczny dla lokali, o których mowa w ust. 1 w wysokości **5 m³/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.**

IV. OBOWIĄZKI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

§ 5

Do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków należy:

1. Zorganizowanie procedury wymiany wodomierzy w terminach wynikających z ustawy – Prawo o miarach.
2. Dokonywanie odczytów wodomierzy w terminach podanych w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu.
3. Rozliczenie wpłaconych zaliczek i dostarczenie użytkownikowi lokalu rozliczenia w terminie do 60 dni od daty odczytu wodomierzy.
4. Rozpatrzenie zgłoszonych reklamacji w terminie do 30 dni od jej złożenia. W przypadku, gdy sprawa jest zawiła dopuszcza się wydłużenia terminu rozpatrzenia reklamacji.
5. Powiadamianie użytkowników lokali o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków.
6. Powiadamianie użytkowników lokali o upływie terminu ważności cechy legalizacyjnej Głównego Urzędu Miar zainstalowanych w lokalu wodomierzy.
7. Oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez użytkownika lokalu robót, które wymagały zerwania plomb.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Umożliwienia dokonania wymiany wodomierza indywidualnego w lokalu.
2. Umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca wymiany wodomierza.
3. Niedokonywania montażu, ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Niedokonywania zmiany usytuowania wodomierza bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomby.
5. Dbałości o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie eksploatacji.
6. Niezwłocznego zgłaszania pisemnie zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do administratora.
7. Zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Wspólnoty Mieszkaniowej odpowiada użytkownik lokalu.
8. Udostępnienia lokalu w celu określonym w § 3 ust.2.
9. Terminowego wnoszenia ustalonych opłat.
10. Zgłoszenie do administracji potrzeby zerwania plomby w celu przeprowadzenia robót na instalacji w lokalu. O terminie zerwania plomby użytkownik lokalu informuje przed dokonaniem czynności.

VI. REKLAMACJE WSKAZAŃ WODOMIERZY

§ 7

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez pracowników administracji.
2. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska administracji, ma prawo zwrócić się do Wspólnoty Mieszkaniowej z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wskazań wodomierza w celu stwierdzenia prawidłowości jego działania.

3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Wspólnota Mieszkaniowa obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

VII. KARY REGULAMINOWE

§ 8

W przypadku stwierdzenia:

a) nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
b) zerwania bądź uszkodzenia plomby wodomierza,
c) zamierzonego działania w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
d) mechanicznego zniszczenia wodomierza,

użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty jednorazowej kary regulaminowej w kwocie równoważnej zużyciu 50 m^3 wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg ryczałtu określonego w § 4 niniejszego Regulaminu za cały okres rozliczeniowy.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem będą rozpatrywane indywidualnie przez Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 6/2023 ogółu właścicieli lokali w dniu 18.04.2023 r.
3. **Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia 01.07.2023 r.**