

R E G U L A M I N

***rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków
oraz zasady rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami wspólnoty
mieszkaniowej położonej w Głogowie przy***

.....

I. ZASADY OGÓLNE

1. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U. Nr 8, poz.70 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2002r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzanie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 26, poz. 257 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 19.11.2002 roku w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. Nr 203, poz. 1718 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
- Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Głogowie.
- Obowiązujące taryfy dostawców wody.

2. Regulamin określa zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Głogowie.

3. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej w tym lokalu wody.

4. 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, posiadające łącznie:

- a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar,
- b) dopuszczenie do eksploatacji (atest) na terenie Polski wydane przez właściwą instytucję,
- c) oplombowanie urządzenia wykonane przez producenta urządzenia,
- d) oplombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne (zarządcy),
- e) dokumentację odbiorową wykonaną przez służby eksploatacyjne.

Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zostały zainstalowane wodomierze.

5. Przez „użytkownika lokalu” rozumie się: użytkownika, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu lub bez tytułu prawnego korzysta z lokalu w sposób samodzielny.

6. Jeżeli dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jednostką rozliczeń jest liczba osób, to przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby:

- a) wymienione w decyzji o przydziale lub umowie najmu lokalu,
- b) osoby posiadające zameldowanie w lokalu na pobyt stały,
- c) osobę zameldowaną na pobyt czasowy ponad 2 miesiące,
- d) osoby przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez zarządcę. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zmiany w stosunku do ilości osób w ciągu 1-go miesiąca od zaistnienia zmiany.

7. Przez określenie „miesiąc” należy rozumieć okres rozpoczynający się od pierwszego, a kończący ostatniego dnia danego miesiąca łącznie. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.

8. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się w okresach **miesięcznych** w roku kalendarzowym na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez Dostawcę wody. **Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są cyklicznie przez inkasenta w okresach jednomiesięcznych, w szczególnych wypadkach nie dłuższych niż 60 dni. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, jest on zobowiązany do skontaktowania się z inkasentem w ciągu 3 dni celem ustalenia dodatkowego terminu odczytu.**

9. **Miesięczne** rozliczenie uwzględnia rzeczywistą wielkość zużycia wody wg. wskazań wodomierza głównego, poziom cen i terminy ich obowiązywania w danym okresie dostaw wody i odprowadzenia ścieków. **Do każdego rozliczenia doliczana jest opłata stała PWiK, która wynika z zużycia wody w nieruchomości na dzień 31 grudnia danego roku za rok ubiegły i obowiązuje w następnym roku kalendarzowym od stycznia i dzielona jest do ilości lokali w nieruchomości, a wynikająca z zawartej umowy z Dostawcą. Wielkość opłaty stałej PWiK określana będzie bez podejmowania odrębnych uchwał wspólnoty. O każdorazowej zmianie wielkości opłaty stałej PWiK użytkownicy lokali zostaną powiadomieni w formie zawiadomienia najpóźniej do 10 stycznia danego roku w którym to opłata ma obowiązywać. Do każdego rozliczenia doliczana jest zaliczka na poczet różnic wody między wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wodomierzy lokalowych wyrażony w %, ustalany na podstawie % różnic za rok poprzedni. Rozliczenie różnic następować będzie po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później niż do 31 marca roku następnego.**

10. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego wnosi zaliczki miesięczne wynikające z przyjętej normy ilościowej z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg zasad określonych w przepisach, uchwale wspólnoty.

11. Ponadto użytkownik lokalu opomiarowanego oprócz opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków wnosi stałe opłaty **miesięczne** za czynności związane z odczytem i rozliczeniem zużycia wody, których wysokość reguluje zarządzenie **administratora - zarządcy (ZGM)**.

12. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:

- a) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za wodę,
- b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za wodę i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu lecz nie później niż 30 dni od daty otrzymania wyników rozliczenia.
- c) odbiorcy nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, a zarządca nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia uregulowanej w terminie wskazanym powyżej.

13. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, wspólnota może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach. W przypadku rozłożenia niedopłaty na raty, uchybienie terminowi płatności którejkolwiek z rat upoważnia wspólnotę do postawienia całej wierzytelności z tego tytułu w stan natychmiastowej wymagalności.

14. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec wspólnoty, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu, chyba że co innego wynika z dyspozycji wpłacającego. W takim przypadku jednak wspólnota może dokonać potrącenia wierzytelności przysługującej mu wobec użytkownika z tytułu należności za używanie lokalu z wierzytelnością użytkownika wobec wspólnoty o zwrot nadpłaty.

15. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną zgodnie z obowiązującymi taryfami cen i stawek opłat za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków obowiązującymi na terenie miasta Głogowa.

16. Należność za zużycie wody nie obejmuje kosztów podgrzania wody wodociągowej. Koszt ten jest określony i rozliczany na podstawie regulaminu „*Rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w zasobach lokalowych zarządzanych przez ZGM w Głogowie.*”

17. Kwoty bonifikat udzielone użytkownikom lokali z tytułu niedotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczania wody nie mogą przekraczać wartości bonifikat uzyskanych przez wspólnotę od Dostawcy wody.

II. ZWOLNIENIE OD OPŁAT

1. Zwalnia się od opłat osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu nieopomiarowanym, jeżeli osoby te:

- a) są zameldowane na pobyt czasowy ponad 2 miesiące w innym miejscu,
- b) odbywają zasadniczą służbę wojskową,
- c) przebywają w zakładach karnych lub innych miejscach odosobnienia,
- d) przebywają w internacie, akademiku, seminarium itp.
- e) podlegają innym szczególnym przypadkom – sytuacje takie będą indywidualnie rozpatrywane.

2. Zwolnienie od opłat następować będzie na podstawie pisemnego oświadczenia głównego użytkownika (najemcy/właściciela) lokalu potwierdzonego złożeniem zaświadczenia odpowiedniej instytucji faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy oraz dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności i wykonania obowiązku meldunkowego. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku (najemcy/właścicielu) lokalu.

3. Zmianę ilości osób w zajmowanym lokalu, wynikającą z zameldowania lub wymeldowania osób w przypadkach wymienionych w pkt.1, należy zgłosić do wspólnoty - zarządcy.

4. Nie zgłoszenie zwiększenia ilości użytkowników lokalu oraz powrotu osób zwolnionych z opłat na podstawie pkt.1, powoduje wsteczne obciążenie należną wspólnocie kwotą wraz z ustawowymi odsetkami od momentu wystąpienia okoliczności powodujących zmianę wysokości opłat, a jeżeli nie można ustalić, od kiedy nastąpiła zmiana ilości użytkowników lokalu za okres 6 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia faktu wystąpienia naruszenia regulaminu.

5. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do wspólnoty - zarządcy, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia. Stan ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ustala się na 1-wszy dzień danego miesiąca na cały miesiąc.

III. ZASADY ROZLICZEŃ

1. Ilość wody zimnej i ciepłej, dostarczanej do lokali, w których zainstalowane są indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe) ustalana jest według wskazań tych urządzeń. Odczytów stanu wodomierzy dokonuje się z dokładnością **do 0,1 m³**.

2. Odczytu wskazań wodomierzy lokalowych wody ciepłej i zimnej dokonuje **administrator** - zarządca w okresach **miesięcznych**. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp odczytującemu do urządzenia pomiarowego. Podczas odczytu urządzenia są sprawdzane pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy oraz stanu plomb.

3. Pierwszy odczyt stanu wodomierza/y, od którego rozpoczyna się rozliczanie zużycia wody wg ich wskazań ustala się na pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym zarządca dokonał odbioru wodomierza/y.
4. Do czasu ustalenia zaliczki wynikającej z odczytu wodomierza/y użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia zaliczkowo opłaty według dotychczasowych norm zużycia wody obowiązujących w budynku.
5. Każdy odczyt wodomierza przez **administratora** - zarządcę musi być potwierdzony podpisem przez pełnoletniego użytkownika lokalu lub osobę upoważnioną (pełnoletnia) przebywającą w lokalu.
6. Rozliczenia zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych dokonuje się **miesięcznie**.
7. W przypadku braku możliwości odczytu stanu wodomierzy zgodnie z warunkami zawartymi w pkt. 2., pkt. 4. do rozliczeń i ustalenia miesięcznej kwoty zaliczek przyjmuje się:
 - a) średnią wielkość zużycia miesięcznego z ostatniego okresu dla którego znane są początkowe i końcowe stany odczytów wodomierzy w lokalu,
 - b) przy braku odczytów z dwóch kolejnych okresów ustalenie miesięcznej kwoty opłat przyjmuje się jak dla lokalu nieopomiarowanego.
8. W przypadku przejściowej – nie przekraczającej 3-ech miesięcy -niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do wspólnoty – rozliczenia następują wg średniego zużycia wody za okres 6 miesięcy poprzedzających okres niesprawności. W przypadku niesprawności dłuższej niż 3 miesiące rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego (tj. według obowiązujących norm ryczałtowych). Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności .
9. W przypadku niedostępności lokalu mieszkalnego w celu dokonania odczytu zużycia wody za dwa kolejne kwartały, lub w przypadku stwierdzenia braku legalizacji bądź mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego (m.in. zerwania lub uszkodzenia plomb założonych przez Urząd Miar i Jakości, producenta urządzenia lub ZGM, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej uniemożliwiającej stwierdzenie faktycznego zużycia wody) rozliczenie wody nastąpi za dany okres jak dla lokalu nieopomiarowanego.
10. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza lokalowego w danym okresie rozliczeniowym dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierzy i stosownej korekty rozliczenia.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, sprzedający jak i kupujący zobowiązani są do dostarczenia do wspólnoty oświadczenia ze stanami wodomierzy na dzień przekazania lokalu. Wspólnota rozliczy koszty dostawy wody na sprzedającego i kupującego, proporcjonalnie do zużycia wody w okresie użytkowania lokalu.
12. Dla nieruchomości mieszkalnych opomiarowanych w całości (gdzie jest wodomierz główny oraz wszystkie punkty czerpalne wyposażone są w wodomierze lokalowe) w przypadku wystąpienia różnicy wynikającej ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych (w tym zarówno liczników w mieszkaniach jak i wielkości wynikających ze zużycia w punktach czerpalnych wody poza lokalowych opomiarowanych przynależnych do danego wodomierza głównego) rozlicza się do „zera”. **Zasady rozliczeń różnic określone zostały w rozdziale I pkt 9 niniejszego regulaminu.**
13. Pod pojęciem różnic rozumie się różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym (**wodomierzami głównymi**) a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Koszty wynikające z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym (**wodomierzami głównymi**) a sumą wskazań wodomierzy lokalowych rozlicza się na wszystkich użytkowników lokali. W zakresie rozliczania różnic pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny (**wodomierzami głównymi**) a sumarycznym zużyciem wody wodomierzy lokalowych, wodomierze w lokalach traktowane są jako podzielniki kosztów tych różnic.
14. Dla nieruchomości mieszkalnych opomiarowanych w części (gdzie nie wszystkie punkty czerpalne zostały wyposażone w wodomierze) od zużycia wody wskazanego przez wodomierze główne odjęta zostanie suma zużyć zarejestrowana przez wodomierze lokalowe oraz suma wszystkich zużyć wynikających z przyjętej normy ilościowej zużycia wody na dany lokal. Powstała ewentualnie różnica przypadać będzie do rozliczenia na użytkowników lokali wszystkich lokali proporcjonalnie do zużycia wody.
15. W budynkach gdzie nie ma możliwości zainstalowania wodomierzy lokalowych (np. w budynkach ze wspólnymi wc) rozliczenie wody będzie się odbywało na podstawie wskazań zużycia wody przez wodomierz główny. Od ilości wody wskazanej przez wodomierz główny odjęta zostanie suma zużyć wody wg ustalonych norm ilościowych. Powstała w ten sposób różnica zostanie podzielona na wszystkie osoby zamieszkałe w tych budynkach.
16. Dla nieruchomości niemieszkalnych (pawilony handlowe, biurowce itp.), różnice w zużyciu wody rozlicza się w sposób następujący:
 - a) w przypadku jednego lokalu w budynku niemieszkalnym – różnica wynikająca z wpłaconych zaliczek i poniesionych kosztów przez wspólnotę będzie rozliczana w ustalonych w regulaminie okresach rozliczeniowych. Różnica w całości będzie obciążała użytkownika lokalu. Rozliczanie może być stosowane na bieżąco poprzez wystawianie refaktury do faktur obciążających wspólnotę.
 - b) w przypadku więcej niż jednego lokalu opomiarowanych i nieopomiarowanych w budynkach niemieszkalnych – różnice rozliczane będą proporcjonalnie do ilości zużytej wody wynikającej z odczytu wodomierza lokalowego i ilości wynikającej z przyjętej normy ilościowej w okresie rozliczeniowym.
17. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w wodomierze indywidualne (do czasu ich zamontowania) płacić będą co miesiąc opłatę zaliczkową wynikającą z ustalonej normy z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków:
 - a) obciążenie miesięczne lokalu nieopomiarowanego z tytułu ilości zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się na podstawie liczby osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
 - b) lub norm przewidzianych dla lokali użytkowych.

18. Budynki nie podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej z tytułu odprowadzania ścieków będą obciążane stawką wynikającą z faktycznie ponoszonych kosztów za wywóz nieczystości płynnych (szamb).

IV. OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA - ZARZĄDCY I UŻYTKOWNIKA LOKALU:

1. Do obowiązków zarządcy należy:

- a) każdorazowe opłombowanie układu instalacji z zabudowanym wodomierzem,
- b) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
- c) przeprowadzanie **miesięcznych** odczytów stanu wodomierzy i naliczanie opłat dla użytkowników lokali,
- d) korygowanie opłat,
- e) kontrola funkcjonowania urządzeń pomiarowych (wodomierzy),
- f) kontrola opłombowania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach i w budynkach,
- g) legalizacja lub wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w okresach określonych odrębnymi przepisami na koszt właściciela.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) nie dokonywanie zmian usytuowania wodomierzy bez zgody **administratora - zarządcę** oraz zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, nie dokonywanie ingerencji w zamontowane wodomierze,
- b) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy dokonanych przez producenta urządzenia oraz służby techniczne,
- c) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom **administratora - zarządcy** dogodnego dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją,
- d) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza, a fakt jego niesprawności (np.: brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do wspólnoty,
- e) umożliwienie, na żądanie osób upoważnionych przez **administratora - zarządcę** dokonywania odczytów kontrolnych stanu wodomierzy. Użytkownik ma prawo żądać okazania stosownego upoważnienia.
- f) w sytuacjach uzasadnionych, na wezwanie wspólnoty, **administratora- zarządcę**, dokonywanie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do wspólnoty, ZGM w wyznaczonym terminie .

3. W przypadku stwierdzenia przez wspólnotę, **administratora – zarządcę** niezachowania przez użytkownika lokalu warunków określonych w pkt.2. użytkownik lokalu będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresie, którego to dotyczy, tak jak użytkownik lokalu nieopomiarowanego.

4. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalacje zimnej lub ciepłej wody bez zgody wspólnoty - użytkownik lokalu, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz plombowaniem.

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

6. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem:

- a) użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego.
- b) obciążony będzie za zużytą wodę opłatą karną w kwocie równoważnej zużycia 300 m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kwotą równoważną kosztom podgrzania 50 m³ wody.
- c) nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypadku punktów czerpalnych wody pozalokalowych w budynkach (pomieszczenia wspólnego użytkownika: pralnie, piwnice, suszarnie itp.) oraz punktów czerpalnych wody służących do podlewania ogrodów lub innych celów gospodarczych bądź remontowych będzie odbywać się wg następujących zasad:

- a) w przypadku punktów czerpalnych wody opomiarowanych - wg rzeczywistego zużycia wody;
- b) w przypadku punktów czerpalnych wody nieopomiarowanych - wg ilości wynikających z przyjętych norm ilościowych zużycia wody.

2. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w rozdziale I Zasady Ogólne pkt. 1 Podstawa prawna.

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem **1 stycznia 2011** roku i ma zastosowanie do rozliczeń od początku roku **2011** i jest **zatwierdzony uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nr** **z dnia**

4. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków.