

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Skalskiego 8 w Będzinie.

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).
4. 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 późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 20 lutego 2004 r. w sprawie wymagań metrologicznych, którym powinny odpowiadać wodomierze (Dz.U. z 2004 r. Nr 40, poz. 360).
6. Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2004 r. Nr 77, poz. 730).

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2015 r.

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- Użytkownika** - Właściciela, Najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
Administradora - Zarządzanie Nieruchomościami „Manhattan” sp. z o. o. w Dąbrowie Górniczej,
Dostawcę - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Będzinie,
okres rozliczeniowy - okres kolejnych 6 miesięcy, obejmujący rozliczenie dostaw wody i kanalizacji.
wodomierz legalizowany – sprawdzony przez organ do tego powołany - stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji, że wodomierz spełnia wymagania metrologiczne określone we właściwych przepisach.
wodomierz sprawny – jeśli w wyniku sprawdzenia zabezpieczeń zamontowania w sieci i plomb oraz próby wody najmniejsza podziałka reaguje na właściwą ilość spuszczonej wody. Wszystkie wodomierze aby uznać za sprawne, muszą być również odporne na działanie silnego pola magnetycznego (magnes neodymowy Ø 70mm x 40mm) i posiadać klasę metrologiczną co najmniej „C” lub „R” ≥ 100 .
wskazania wodomierzy – wskazania sprawnych i legalizowanych wodomierzy,
zużycie ryczałtowe – miesięczne zużycie wody w wysokości 9 m³ przypadające 1 osobę zamieszkałą w lokalu nie posiadającym sprawnych i legalizowanych wodomierzy,
koszty stałe – wykazane w fakturze Dostawcy pozycje dotyczące stałych składników kosztów, ponoszonych niezależnie od wielkości zużycia w budynku oraz ilości odprowadzonych ścieków takich jak na przykład abonament,
koszty zmienne – wykazane w fakturze Dostawcy pozycje dotyczące zmiennych składników kosztów takich jak na przykład wartość zużytej wody lub wartość odebranych nieczystości płynnych.
Cenę 1 m³ wody zimnej – jest to cena ustalona przez Dostawcę i właściwy organ samorządowy Miasta Będzin,
Cenę 1 m³ odprowadzonych ścieków – jest to cena ustalona przez Dostawcę i właściwy organ samorządowy Miasta Będzin.

§ 4

Koszty całkowite dostawy wody do budynku oraz odprowadzania ścieków obejmują koszty ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami wnoszonymi Dostawcy w okresie rozliczeniowym.

§ 5

1. Odczyt wodomierzy głównych służących do pomiaru zużycia wody dla budynku następuje w okresach jednomiesięcznych.
2. Czynności związane z odczytem wodomierzy głównych wykonuje osoba będąca pracownikiem Dostawcy oraz osoba będąca pracownikiem Administratora lub przez Administratora upoważniona.
3. Odczyt wodomierzy wody zainstalowanych w lokalach Użytkowników następuje pod koniec okresu rozliczeniowego w dniu odczytu wodomierzy głównych budynku.
4. Czynności związane z odczytem i kontrolą wodomierzy w lokalach Użytkowników wykonuje osoba będąca pracownikiem Administratora lub przez Administratora upoważniona.
5. Odczytów stanu wodomierzy dokonuje się z dokładnością do 1 m³.
6. Podstawą rozliczenia jest karta odczytu potwierdzona przez Użytkownika lub upoważnioną przez Użytkownika inną osobę oraz osobę dokonującą odczytu.
7. Dopuszcza się jednostronny odczyt sporządzony przez Użytkownika, przekazany na piśmie, e-mailem lub telefonicznie, jednak nie częściej niż raz w roku kalendarzowym. Powyższy odczyt winien być zweryfikowany przez osobę będącą pracownikiem Administratora lub osobę przez Administratora upoważnioną w ciągu 10 dni od daty przekazania odczytu.
8. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy w lokalu związanego z nieobecnością Użytkownika, do rozliczeń przyjmowana jest wielkość zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy w kolejnych 2 okresach rozliczeniowych, uznaje się, że lokal od następnego okresu rozliczeniowego nie posiada sprawnych i zalegalizowanych wodomierzy. Dalsze rozliczenie lokalu, w którym są sprawne i zalegalizowane wodomierze będzie możliwe po ich udostępnieniu do odczytu. Jeżeli odczytu dokonano do 10-go dnia danego miesiąca przyjmuje się, że od 1-go dnia danego miesiąca, Użytkownik będzie rozliczany według wodomierzy indywidualnych, natomiast gdy odczyt nastąpi po 10-tym dniu danego miesiąca, Użytkownik rozliczany będzie z wodomierzy od miesiąca następnego. Stan wodomierza spisany podczas tego odczytu przyjmuje się jako stan początkowy do rozliczeń.
10. Jako podstawę rozliczenia może być traktowany wyłącznie wynik odczytu wykonanego w lokalu w którym wodomierz jest sprawny i legalizowany.
11. W dowolnym czasie osoba będąca pracownikiem Administratora lub przez Administratora upoważniona ma prawo dokonywania kontrolnych odczytów i kontrolowania stanu technicznego urządzeń pomiarowych i instalacji wodno-kanalizacyjnej, tzn. czy plomby są nienaruszone, czy wodomierze dokonują prawidłowego pomiaru wody; czy nie ma wykonanych tzw. „obejść” wodomierzy umożliwiających pobór wody bez jej pomiaru, czy nie ma uszkodzeń opraw wodomierzy i innych niesprawności.
12. Obowiązkiem Użytkownika jest udostępnienie osobom będącym pracownikami Administratora lub osobom przez niego upoważnionym, dostępu do wodomierzy, urządzeń poboru wody (pralka automatyczna, spłuczka, zmywarka i inne w celu sprawdzenia podłączenia tych urządzeń do licznika) i instalacji wodno-kanalizacyjnej celem dokonania odczytu lub kontroli.
13. W przypadku, gdy w lokalu znajdują się zwierzęta domowe, to na czas obecności pracowników Administratora lub osób przez niego upoważnionych, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa w/w osobom przebywającym w lokalu i zamknięcia zwierząt w oddzielnym pomieszczeniu.

§ 6

1. Koszty związane z montażem, legalizacją i plombowaniem wodomierzy zamontowanych w lokalach ponosi właściciel lokalu.
2. Wodomierze zamontowane zgodnie z punktem poprzednim stanowią własność właściciela lokalu.
3. Zamontowane wodomierze muszą odpowiadać obowiązującym przepisom i normom technicznym. Użytkownik zobowiązany jest posiadać aktualne świadectwo legalizacji wodomierza.
4. Zamontowanie wodomierza Użytkownik zgłasza Administratorowi w celu spisania protokołu i zaplombowania.
5. Obowiązek pisemnego informowania Użytkownika o zbliżającym się terminie wygaśnięcia okresu legalizacji wodomierzy spoczywa na Administratorze. Informacja powinna być dostarczona do Użytkownika najpóźniej na 2 miesiące przed końcem okresu legalizacji.
6. Jeżeli Użytkownik pomimo pisemnej informacji nie dokonał wymiany lub legalizacji wodomierzy w terminie wygaśnięcia okresu legalizacji lub w terminie do końca okresu rozliczeniowego licząc od dnia otrzymania informacji, to w następnym okresie rozliczeniowym uznaje się, że lokal nie posiada sprawnych i zalegalizowanych wodomierzy i będzie obciążony zużyciem ryczałtowym.

§ 7

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Administrator na podstawie analizy kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz zmian w warunkach dostawy wody i odprowadzania ścieków powodujących istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen wody).
3. W uzasadnionych przypadkach, właściciel lokalu może wystąpić do Administratora z wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki. Jeżeli wniosek wpłynie do 10-go dnia miesiąca, to zmiana zaliczki nastąpi od tego miesiąca, w przeciwnym razie zmiana będzie uwzględniona od 1-go dnia miesiąca następnego.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez właścicieli lokali.

§ 8

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, Administrator dokonuje rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególnych Użytkowników. Efektem rozliczenia jest dokument przedstawiający wyliczenie należności za koszty dostawy i zużycia wody i odprowadzenia ścieków za okres rozliczeniowy uwzględniający sumę naliczonych w tym okresie Użytkownikowi zaliczek.
2. Koszty stałe rozdzielane są na Użytkowników wg następującego wzoru:

$$K_{SU} = \frac{K_S}{M}$$

gdzie:

K_{SU} = koszt stały przypadający na Użytkownika w zł,
 K_S = koszty stałe wykazane w fakturach Dostawcy w zł,
 M = ilość Użytkowników (ilość lokali) w budynku.

3. Rozliczenie kosztów zmiennych na poszczególnych Użytkowników odbywa się wg następujących zasad:
 - a) jeżeli w budynku istnieją punkty czerpalne wody znajdujące się w częściach wspólnych budynku i zużycie wody przez nie wykazane przypisane zostanie konkretnej firmie lub osobie (np. firma sprząająca lub remontowa), to ta ilość zużycia (Z_i) pomniejsza zużycie wody zimnej wykazane przez wodomierze główne budynku,
 - b) koszt zmienny zużycia jest równy wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy i ewentualnemu udziałowi w kosztach niedoboru (lub nadwyżki) wody. Niedobór (lub nadwyżka) wody w budynku jest to różnica pomiędzy zużyciem wykazanym przez wodomierze główne w budynku, a sumą zużycia wykazaną przez wodomierze i sumą zużycia ryczałtowego we wszystkich lokalach w budynku.

Wyliczenie odbywa się wg następujących wzorów:

$$N = G - S - R - Z \pm K$$

gdzie:

N = niedobór (nadwyżka) wody w budynku w m^3 ,
 G = zużycie wody w budynku wg wskazań wodomierzy głównych w m^3 ,
 S = zużycie wody w lokalach posiadających sprawne i legalizowane wodomierze w budynku wg ich wskazań w m^3 ,
 R = zużycie ryczałtowe w lokalach w m^3 ,
 Z = zużycie wody z punktów czerpalnych znajdujących się w częściach wspólnych budynku w m^3 ,
 K = suma uznanych korekt rozliczeń wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w m^3 ,

$$Z_n = \frac{N * Lu}{Lw}$$

gdzie:

Z_n = Udział w niedoborze (nadwyżce) wody przypadający na Użytkownika w m^3 ,
 N = niedobór (nadwyżka) wody w budynku w m^3 ,
 Lu = ilość osób zamieszkałych w lokalu Użytkownika,
 Lw = ilość osób zamieszkałych we wszystkich lokalach w budynku,

$$Z_z = Z_w \pm Z_n$$

gdzie:

Z_z = zużycie wody przypadające na Użytkownika,

Z_w = zużycie wody w lokalu Użytkownika wg wskazań wodomierzy lub ryczałtowe w m³,

Z_n = Udział w niedoborze (nadwyżce) wody przypadający na Użytkownika w m³,

$$K = Z_z * C_z$$

gdzie:

K = całkowity koszt zmienny zużycia wody zimnej przypadający na Użytkownika,

Z_z = zużycie wody przypadające na Użytkownika,

C_z = cena 1 m³ wody zimnej wraz z kosztem odprowadzenia ścieków,

- c) ilość osób zamieszkałych ustala się na podstawie ilości osób zameldowanych w lokalu mieszkalnym lub na podstawie oświadczenia właściciela o ilości osób zamieszkałych.
- d) wszelkie zmiany ilości osób zamieszkałych zgłaszane przez właściciela lokalu w danym miesiącu, mogą być uwzględnione przy ustalaniu zaliczek i rozliczaniu kosztów w danym miesiącu jeśli zgłoszenie nastąpi do 10-go dnia danego miesiąca, w przeciwnym wypadku ustalenie zaliczek i rozliczenie nastąpi od miesiąca następnego.

§ 9

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody nastąpi nadpłata, to jej wysokość zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia (niedopłata), właściciel lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności na opłaty związane z utrzymaniem jego lokalu.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów dokonują między sobą poprzedni i nowy właściciel lokalu, bez udziału Administratora. Skutki rozliczenia całego okresu rozliczeniowego Administrator rozlicza z nowym właścicielem lokalu.

§ 10

1. Jeżeli Użytkownik uzna że rozliczenie zostało wykonane nieprawidłowo, może wnieść reklamację do Administratora w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. W przypadku stwierdzenia błędów w stanach wodomierzy, reklamacja będzie rozpatrzona na podstawie ponownego odczytu stanów wodomierzy w lokalu Użytkownika wykonanego przez pracownika Administratora. Potwierdzeniem powyższych czynności winna być notatka służbowa podpisana przez Użytkownika lokalu lub osobę przez niego upoważnioną oraz osobę dokonującą odczytu.
2. Wniesienie reklamacji nie zwalnia właściciela lokalu od dokonania czynności opisanych w § 9.
3. Reklamacja musi być rozpatrzona przez Administratora w ciągu 14 dni od daty jej doręczenia.
4. Jeżeli na podstawie wniesionej reklamacji, nastąpi zmiana wysokości nadpłaty lub niedopłaty, obliczone różnice właściciel lokalu uwzględni dokonując czynności wymienionych w § 9 licząc od daty dostarczenia poprawionego rozliczenia.
5. Wszelkie różnice w zużyciu wody przez poszczególnych Użytkowników, wynikające z uznanych reklamacji w danym okresie rozliczeniowym, są dodawane lub odejmowane do zużycia wody w budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 11

1. Jeżeli przedstawiciel Administratora w trakcie dokonywanych kontroli lub przeglądów stwierdzi wykonane przez Użytkownika modyfikacje instalacji wodnej lub samych wodomierzy mające na celu pobór wody z pominięciem wodomierza głównego lub wodomierza w mieszkaniu, bądź zamontowanie na wodomierzu magnesów skutkujące zafałszowaniem jego wskazań, sporządza protokół, który jest podstawą do obciążenia właściciela tego lokalu opłatą dodatkową.
2. Opłata dodatkowa jest wpłacana przez właściciela lokalu w terminie 60 dni od dnia ujawnienia przez Administratora okoliczności, o których mowa w pkt 1 i składa się z:
 - a) kwoty pieniężnej w wysokości równej kosztom zmiennym niedoboru wody w budynku w 2 poprzednich okresach rozliczeniowych wpłacanej na rzecz Wspólnoty,
 - b) kosztów niedoboru wody w budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym wpłacanych na rzecz Wspólnoty,

- c) kwoty 100 zł, tytułem ponownego rozliczenia poprzednich okresów rozliczeniowych wpłacanej na rzecz Administratora.
 - d) opłata dodatkowa ustalona w punkcie a) i b) nie może razem przekraczać wartości 5.000,00 zł.
3. Właściciel lokalu, w którym stwierdzono stan opisany w punkcie 1 zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia nieprawidłowości lub pokrycia kosztów usunięcia nieprawidłowości przez Administratora.
 4. Uiszczona zgodnie z § 11 pkt 2 ppkt a i b) opłata dodatkowa zostanie przez Administratora rozdzielona pomiędzy pozostałych właścicieli lokali w budynku zgodnie z zasadami ustalania udziałów w niedoborach poprzednich okresów rozliczeniowych.
 5. Po uiszczeniu całości opłaty dodatkowej Wspólnota odstąpi od wszelkich roszczeń wobec właściciela lokalu związanych z poniesionymi stratami z tytułu zwiększonego poboru wody.

§ 12

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8/2014 z dnia 19.11.2014 r.