**REGULAMIN ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

**W LOKALACH BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ przy ul. …………………….**

**w Karlinie.**

Załącznik nr 1 do uchwały Wspólnoty nr ……/2020 z dnia ………...2020r.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

 a) zarządca – przedsiębiorca lub osoba pełniąca funkcję zarządcy na podstawie uchwały

 wspólnoty i umowy zawartej ze Wspólnotą,

 b) dostawca – RWiK Białogard.

 c) wspólnota – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości w Karlinie przy ul. .........................

 d) właściciel- osoba fizyczna, osoba prawna będąca właścicielem lokalu lub inny podmiot

 wykonujący uprawnienia właściciela na podstawie stosownych umocowań,

 e) użytkownik lokalu – osoba faktycznie zamieszkała lub korzystająca z lokalu,

 f) okres rozliczeniowy – okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych – pierwszy -

 od 1 stycznia do 30 czerwca, drugi – od 1 lipca do 31 grudnia,

 g) wodomierz – urządzenie pomiarowe określone w ustawie z dnia 07 czerwca 2001 r.

 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. W budynku Wspólnoty zamontowane są wodomierze:

 a) wodomierz główny, stanowiący własność Dostawcy,

 b) wodomierze lokalowe – stanowiące własność Wspólnoty, wyposażający konkretny lokal

 mieszkalny lub użytkowy,

 c) może być zainstalowany - podlicznik wodomierza głównego – stanowiący własność

 Wspolnoty, zamontowany w pomieszczeniu, do którego brak jest dostępu przez osoby

 trzecie, służący do pomiaru zużycia wody przez Wspólnotę na cele gospodarcze lub

 podlewania.

3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne

 pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11

 maja 2001 r. Prawo o miarach, to znaczy posiadające:

 a) ważną cechę legalizacyjną,

 b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym,

 zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym

 rozszczelnieniem połączenia.

 c) dokumentację montażu sporządzoną przez uprawnionego pracownika Zarządcy.

4. Umowy z Dostawcą na dostawę wody i odbiór ścieków zawiera Wspólnota reprezentowana

 przez Zarządcę.

**§ 2**

1. Rozliczeń za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki między Dostawcą a Wspólnotą dokonuje

 się według wskazań wodomierza głównego, zamontowanego na przyłączu wody zimnej do

 budynku.

2. Rozliczenie należności za pobraną zimną wodę i odprowadzone ścieki pomiędzy Wspólnotą

 a Właścicielami lokali następuje według wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach, za

 okres rozliczeniowy, z zastrzeżeniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

3. Do celów rozliczeń przyjmuje się, iż ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości

 dostarczonej zimnej wody określonej na podstawie § 2 ust. 2.

4. Ilość wody i odprowadzonych ścieków zużytych na cele gospodarcze Wspólnoty ustala się :

 a) w przypadku zamontowania podlicznika wodomierza głównego – w oparciu o wskazania

 tego podlicznika,

 b) w przypadku nie zamontowania podlicznika wodomierza głównego – jako różnicę

 pomiędzy stanem wynikającym z odczytu wodomierza głównego a sumą odczytów

 wodomierzy lokalowych.

5. Koszty zużycia wody dla celów gospodarczych obciążają koszty zarządzania częścią wspólną

 nieruchomości.

6.W przypadku robót remontowych budynku realizowanych na zlecenie Wspólnoty, kosztami

 zużycia wody i ścieków na cele robót remontowych zostanie obciążony wykonawca.

**§ 3**

1. Przez cenę dostarczonej zimnej wody i odprowadzonych ścieków rozumie się opłatę za 1 m3

 wody i za 1 m ³ ścieków ustaloną przez Dostawcę w taryfach obowiązujących na terenie Gminy

 Karlino.

2. Opłata abonamentowa wynika z gotowości urządzeń wodociągowych.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków jest m3 zużytej wody i

 odprowadzonych ścieków.

**II. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH**

**§ 4**

1. Zarządca lub osoba działająca na jego zlecenie dokonuje odczytu wskazań wodomierzy

 lokalowych w budynku wspólnoty 2 razy w roku tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

2. Odczytów wskazań wodomierzy dokonuje się metodą zdalną - radiową bez konieczności wejścia

 do lokalu. W przypadku niemożliwości zdalnego odczytu wskazania wodomierza z przyczyn

 technicznych, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia wodomierza w celu jego

 odczytu wzrokowego.

3. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzania ścieków dokonywane jest przez Zarządcę dwa

 razy w roku i winno być dokonane nie później niż w ciągu miesiąca od daty okresów

 rozliczeniowych określonych w ust. 1.

**§ 5**

1.W sytuacji ukazania się podczas zdalnego odczytu, komunikatu o ingerencji w pracę wodomierza

 o treści:

 1.1. "magnes" (co oznacza przyłożenie do wodomierza magnesu),

 1.2. "plomba" (co oznacza naruszenie nakładki),

 Zarządca dokona kontroli układu pomiarowego (wodomierza i nakładki) za

 wcześniejszym powiadomieniem użytkownika o terminie kontroli. Termin ten będzie nie

 późniejszy niż 7 dni od daty wykonania odczytu w danej nieruchomości. Jeżeli kontrola

 dokonana przez Zarządcę i Użytkownika potwierdzi ingerencję w układ pomiarowy lub

 jego uszkodzenie, użytkownik zostanie **dodatkowo** obciążony kosztem wynikającym z

 różnicy pomiędzy stanem wynikajcym z wodomierza głównego a sumą wodomierzy

 lokalowych za dany okres rozliczeniowy. Na tę okoliczność zostanie wystawiona nota

 obciążeniowa dla użytkownika lokalu z powiadomieniem

 właściciela o obciążeniu i rodzaju nieprawidłowości.

2. W przypadku braku możliwości odczytu wskazań wodomierza sposobem radiowym (awaria

 nadajnika, wyczerpanie baterii, itp.) oraz sposobem wzrokowym (długotrwała nieobecność

 użytkownika lokalu), rozliczenie zużycia wody w lokalu nastąpi w oparciu o średnie

 zużycie wody w tym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.

3. W przypadku znacznych różnic w zużyciu wody w stosunku do poprzednich okresów

 rozliczeniowych, Użytkownik lub właściciel lokalu może złożyć wniosek do zarządcy o

 dokonanie badania wodomierza, który jest objęty okresem legalizacji, przez specjalistyczne

 służby metrologiczne. Jeżeli badanie wodomierza nie wykaże ponadnormatywnych odchyleń

 parametrów wodomierza, wówczas koszty: demontażu wodomierza, montażu nowego

 wodomierza, wysyłki oraz koszty badania wodomierza zostaną poniesione przez

 wnioskodawcę. Zarządca wystawi notę obciążeniową obejmującą ww. koszty z załączeniem

 dokumentu z badania wodomierza. Natomiast jeśli badanie wodomierza wykaże odchylenia

 ponadnormatywne parametrów wodomierza, Zarządca dokonana korekty rozliczenia zużycia

 wody i odprowadzenia ścieków za dany okres rozliczeniowy, do wysokości normatywnych

 dopuszczalnych odchyleń , a koszty związane z badaniem wodomierza będą poniesione przez

 wspólnotę.

4. W przypadku ujawnienia nielegalnego poboru wody tj. poza wodomierzem lokalowym,

 stwierdzonego w protokole z udziałem użytkownika i przedstawiciela Zarządcy, rozliczenie

 zużycia wody w danym lokalu będzie dokonane za okres rozliczeniowy wg ilości wody

 wynikającej z różnicy stanu wody pomiędzy wodomierzem głównym w budynku wspólnoty a

 sumą stanów wodomierzy lokalowych (bez lokalu, w którym stwierdzono nielegalny pobór) za

 dany okres rozliczeniowy. Na tę okoliczność zostanie wystawiona nota obciążeniowa dla

 użytkownika lokalu z powiadomieniem właściciela o obciążeniu i rodzaju nieprawidłowości.

**§ 6**

1. Na poczet rozliczeń za wodę i odprowadzanie ścieków Wspólnota pobiera od Właścicieli

 miesięczne zaliczki podlegające półrocznym rozliczeniom.

2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego Właściciela i odpowiada iloczynowi

 średniej miesięcznej ilości zużycia wody i odprowadzania ścieków do lokali oraz ceny wody

 i odprowadzania ścieków.

3. Zaliczka ta może zostać zmieniona w okresie rozliczeniowym lub po zakończeniu okresu

 rozliczeniowego na pisemny wniosek użytkownika lokalu z powiadomieniem Właściciela lokalu

 bądź z inicjatywy Zarządcy wspólnoty w przypadku występowania znacznych nadpłat lub

 niedopłat po rozliczeniu 2 kolejnych okresów rozliczeniowych, z przynajmniej tygodniowym

 uprzednim powiadomieniem Właściciela.

 Znaczna nadpłata lub niedopłata odnosi się do zużycia wody większego lub mniejszego o 50%

 w stosunku do zadeklarowanej zaliczki wody w danym okresie rozliczeniowym.

4. Zadeklarowana zaliczka nie może przekraczać 3,5 m3 na osobę na miesiąc, chyba że zwiększone

 zużycie potwierdzone zostanie po rozliczeniu 2 kolejnych okresów rozliczeniowych i wówczas

 stosuje się zaliczkę wynikającą z faktycznego zużycia wody w danym lokalu.

**§ 7**

1. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami za dostarczoną zimną wodę i odprowadzone ścieki

 poniesionymi przez Wspólnotę w danym okresie rozliczeniowym (stanowiąca sumę kwot z

 miesięcznych faktur wystawionych przez Dostawcę) a sumą kosztów dostawy wody i odbioru

 ścieków do lokali po rozliczeniu zaliczkowych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali

 podlega rozliczeniu pomiędzy Wspólnotą a Właścicielami i w przypadku niedopłaty ujmowana

 jest w rocznym rozliczeniu kosztów zarządu.

2. Pisemne rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków, sporządza Zarządca dwa razy

 w roku.

3. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń dostawy wody i odbioru ścieków należy składać na

 piśmie do Zarządcy.

**§ 8**

1. Różnica kosztów powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu

 i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek

 miesięcznych, rozliczana będzie w sposób następujący:

 a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść wraz z opłatą miesięczną za

 używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanym i otrzymanym rozliczeniu,

 b) nadpłatę przeznacza się na poczet przyszłych opłat na rzecz wspólnoty.

**§ 9**

Koszty zainstalowania, legalizacji lub wymiany wodomierzy w lokalach ponosi Wspólnota z kosztów funduszu remontowego.

**§ 10**

1. W przypadku zmiany Właściciela lub Użytkownika lokalu, Zarządca dokona odczytu wodomierzy lub przyjmie od Właściciela/Użytkownika oświadczenie o wskazaniu wodomierza, a następnie naniesie dane w karcie odczytu dla danego lokalu.
2. W przypadkach określonych w ust. 1, rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków dokonane zostanie za okres rozliczeniowy wg wskazań wodomierza w lokalu, w sposób określony w ust. 1 lub proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.

**III. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY**

**§ 11**

Do obowiązków Zarządcy należy:

 1) prowadzenie centralnej ewidencji wskazań wodomierzy,

 2) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji ich wskazań oraz pomoc

 w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucje zewnętrzną,

 3) zainstalowanie wodomierzy lokalowych i sporządzanie protokołu montażowego,

 4) zapewnienie okresowej legalizacji wodomierzy lub dokonanie wymiany wodomierzy, jeżeli

 upłynął termin ich ważności,

 5) utylizacja starych wodomierzy na własny koszt,

 6) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Zarządcę robót,

 które wymagały zerwania plomb,

 7) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,

 8) terminowe dokonywanie odczytów o których mowa w § 4,

 9) terminowe rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków,

 10) kontrola legalizacji wodomierzy w lokalach oraz powiadamianie właścicieli o zbliżającym

 się terminie upływu ważności cechy legalizacyjnej,

 11) założenie w budynku, w razie potrzeby, podlicznika wodomierza głównego, o którym mowa

 w§ 1 ust. 2.

**IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA ( UŻYTKOWNIKA ) LOKALU**

**§ 12**

Właściciel lokalu lub lokali zobowiązany jest:

 1) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego

 eksploatacji – za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Zarządcy odpowiada

 Właściciel/Użytkownik lokalu,

 2) umożliwić swobodny dostęp do wodomierza w celu przeprowadzenia odczytu, legalizacji

 wodomierzy, ich konserwacji i wymiany,

 3) niezwłocznie zgłaszać Zarządcy zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza lub

 nieprawidłowości wskazań wodomierza,

 4) umożliwić na żądanie Zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy i kontrolę ich

 użytkowania,

 5) informować Zarządcę na bieżąco o liczbie osób faktycznie zamieszkałych w lokalu lub z niego

 korzystających,

 6) terminowo opłacać zaliczki miesięczne na poczet rozliczeń za wodę i ścieki,

 7) terminowo opłacać ewentualne niedopłaty ustalone przez Zarządcę po okresie rozliczeniowym.

**V. POSTANOWIENIA KO**Ń**COWE**

**§ 13**

1. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy **ul. …………………………………………… w Karlinie** począwszy od dnia **01.07.2020 roku.**
2. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem zastosowanie mają :

 a) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym

 odprowadzeniu ścieków ( tekst jednolity Dz. U. z 2019r. Poz. 1437 ),

 b) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( tekst jednolity Dz. U. z 2018r.,

 poz. 716 ),

 c) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach ( tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz.

 541 ),

 d) Uchwała nr VII/65/19 z 25.03.2019r. Rady Miejskiej w Karlinie w sprawie Regulaminu

 dostarczenia wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Karlino ( Dziennik

 Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego z 2019r. , poz. 2200 ).

 Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej

 Karlino, data ........................................

 .......................................................................