**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 ........................................

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