

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 dnia2020r.

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 Wspólnoty, 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 przyłączy 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 m³ 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 wynikającym 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 odchyień 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 odchyień, 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 dokonanych 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 instytucję 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 opłombowanie 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 KOŃCOWE

§ 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

.....