

REGULAMIN

Rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych w lokalach mieszkaniowych i użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej

I. Założenia ogólne.

§ 1

Niniejsze zasady ustala się w celu zapewnienia jednolitego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za wodę, odprowadzenia ścieków i wywóz nieczystości stałych i okresowym rozliczaniu ich kosztów w nieruchomości.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

§ 2

Zasady rozliczeń opracowano w oparciu o :

- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 123/06, poz.858 z późniejszymi zmianami),
- ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80/00, poz. 903 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8/02, poz.70),
- rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5/08, poz. 29 z dnia 7.01.2008r.z późniejszymi zmianami)

II. Ustalenia wstępne.

§ 3

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową z tytułu opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki według faktur wystawionych przez dostawców na podstawie zawartych umów.

§ 4

1. Właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty w postaci przedpłaty miesięcznej na poczet należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków .

2. Przedpłatę miesięczną, o której mowa w art. 1 ustala Zarządca (Administrator) na podstawie złożonego:

- oświadczenia przez właściciela lub użytkownika lokalu o ilości osób stale zamieszkałych w lokalu,
- analizy kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz złożonego oświadczenia o ilości zużywanej wody w lokalu (w oparciu o odczyt wodomierza).
- oświadczenia przez właściciela lub użytkownika o standardzie wyposażenia lokalu

§ 5

1. Za okres rozliczeniowy kosztów wody, odprowadzania ścieków ustala się okres roczny od 1 stycznia do 31 grudnia tego samego roku.

2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy wody, odprowadzenia ścieków powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen wody lub odprowadzenia ścieków, itp.) to dopuszczalna jest korekta ustalonych przedpłat do lokali, a decyzję w tej sprawie podejmuje Zarządca (Administrator).

3. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy indywidualnych przy zmianie cen wody lub zakończeniu okresu rozliczeniowego , podstawą rozliczenia będzie średnie zużycie z poprzedniego okresu.

§ 6

1. Przedpłaty miesięczne należy uiszczać w terminach ustalonych dla innych opłat za korzystanie z lokalu.

2. Ustalone w wyniku rozliczeń :

- nadpłaty – przeznaczone są na pokrycie wszelkich zaległości płatniczych względem Wspólnoty Mieszkaniowej . W pierwszej kolejności pokrywane są odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat a następnie – w przypadku występowania zaległości w opłatach za lokal – nadpłata zmniejsza zadłużenie.
- niedopłaty winny być spłacone w terminie 30 dni od daty wystawienia obciążenia.
- w uzasadnionych przypadkach Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej , Zarządca (Administrator) na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

3. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wnosić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 7

1. Odczyty i rozliczenia kosztów wody, odprowadzenia ścieków dokonywane są przez Zarządcę (Administratora) z dokładnością do 0,01 m³.

2. Zarządca (Administrator) powiadomi właścicieli lokali o terminie odczytu liczników poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków z kilkudniowym wyprzedzeniem.

3. Właściciel lub użytkownik lokalu powinien umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania odczytu licznika, sprawdzenia plomb, legalizacji licznika, konserwacji, wymiany, itp.

4. Zarządca (Administrator) dokonuje indywidualnego rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków w okresie do 31 stycznia po zakończeniu okresu rozliczeniowego

(dla osób posiadających wodomierze) i do 30 czerwca dla osób nie posiadających wodomierzy.

III. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków .

§ 8

Koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków są rozliczane w oparciu o faktury wystawione przez dostawców bezpośrednio na Wspólnotę Mieszkaniową.

§ 9

1. W przypadku, gdy budynek posiada wodomierz główny, to jego wskazania są podstawą do rozliczeń.

2. Jeżeli budynek jest w pełni opomiarowany (całość pobranej wody przepływa przez wodomierze) to rozliczenia zużycia wody dokonuje się na podstawie wskazań wodomierzy znajdujących się w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.

3. Jeżeli legalizacja wodomierza należy do obowiązków właściciela , a w wyznaczonym terminie nie zostanie zalegalizowany , lub jeżeli właściciel nie udostępnił wodomierza do legalizacji , to rozliczenie zużycia wody w danym lokalu odbywać się będzie tak jak w lokalu nieopomiarowanym.

4. Właściciele lokali , w których nie zamieszkuje żadna osoba będą obciążani wysokością 1,0 m³ miesięcznie.

5. Różnicę powstałą pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.

Wskaźnik przeliczeniowy oblicza się następująco :

$$W_p = \frac{R}{Z_w}$$

Gdzie:

R: zbiorcze zużycie wody w m³ wskazane przez wodomierz główny w budynku

Z_w: zużycie wody w m³ we wszystkich lokalach opomiarowanych

6. W lokalach opomiarowanych , w których zużycie wody jest rażąco niskie lub rażąco wysokie zostaną przeprowadzone dodatkowe kontrole liczników.

7. Użytkownicy lokali mają obowiązek kontroli działania wodomierzy i niezwłocznego zgłaszania każdej awarii do Zarządcy (Administratora). W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza (postój itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika , należność za pobraną wodę ustala się według średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Jeżeli w budynku nie wszystkie lokale są opomiarowane, to różnica między ilością zakupionej wody dla budynku, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych, zostanie rozliczona proporcjonalnie na lokale nieopomiarowane uwzględniając normatywne zużycie (ryczałty) w/g tabel stanowiących załączniki do niniejszego regulaminu.

2. Ustala się wysokość norm zużycia wody (ryczałty) w gospodarstwach domowych - tabela nr 1 oraz w usługach - tabela nr 2.

§ 11

W sytuacji, gdy mieszkania nie posiadają wodomierzy, to ilość pobranej wody rozlicza się z zachowaniem postanowień § 10, pkt 2

§ 12

1. W przypadku właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w których nie zostały odczytane wodomierze z powodów użytkownika lokalu takich jak:

- demontaż wodomierza
- naruszenie lub uszkodzenie mechaniczne wodomierza (np. zgniecenia, pęknięcia, przedziurawienia korpusu lub obudowy), zerwanie plomb legalizacyjnej na wodomierzu i plomb na przyłączy instalacji wodomierza, brak dostępu do wodomierza, nieprawidłowe założenie wodomierza, itp.
- stosowanie innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego
- stwierdzenia poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz

będą rozliczane tak jak lokale nieopomiarowane.

Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierza do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie.

2. Użytkownik, który naruszy system pomiaru wody zostanie obciążony kosztami stanowiącymi różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych ustaloną na koniec roku kalendarzowego.
3. Użytkownik, który naruszy system pomiaru wody zobowiązany jest do pełnego pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz oplombowaniem.
4. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenia manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).

§ 13

Ubytki wody wynikające z tytułu awarii instalacji wodociągowej np. przecieki przy zaworach głównych, awarie pionów wodnych obciążają koszty eksploatacyjne.

Koszty wywozu nieczystości stałych

§ 14

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Wspólnoty Mieszkaniowej uiszczane na rzecz usługodawcy zewnętrznego związane z wywozem tych nieczystości oraz opłatami za korzystanie z wysypiska i ze środowiska.
2. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości dokonuje się do ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości.
3. Zarządca (Administrator) może odstąpić od pobierania opłat za wywóz nieczystości stałych, jeśli przyczyny uzasadniające tymczasowe wymeldowanie z miejsca stałego pobytu trwają nieprzerwanie przez okres co najmniej dwóch miesięcy.
4. Decyzję o zwolnieniu z opłat każdorazowo podejmuje Zarządca (Administrator).
5. W przypadku osób, których czasowe nie zamieszkiwanie powstało w związku z pobieraniem nauki i zamieszkiwaniem poza miejscem stałego zameldowania – czasowe zaprzestanie naliczania opłat za wywóz nieczystości dotyczy ½ normy.

6. Uprawnienie wystąpienia z wnioskiem o czasowe zaprzestanie naliczania opłat za wywóz nieczystości stałych przysługuje tylko właścicielowi lokalu.
7. Dokument potwierdzony przez odpowiedni urząd , jednostkę wojskową , szkołę , lub pisemne oświadczenie właściciela lokalu o faktycznym pobycie w związku z zamieszkiwaniem na prywatnej stacji – musi określać adres oraz czas faktycznego przebywania poza miejscem stałego zameldowania.

§ 15

W wyjątkowych wypadkach , gdy czasowe wymeldowanie nie nastąpiło , a bezspornie udowodniono fakt nie zamieszkiwania w lokalu Zarządca (Administrator) może zwolnić członka Wspólnoty Mieszkaniowej od obowiązku dokonywania opłat za wywóz nieczystości stałych.

Powyższe dotyczy również przypadków posiadania więcej niż jednego lokalu mieszkalnego , które nie są zasiedlone.

§ 16

Korekty opłat za wywóz nieczystości stałych będą dokonywane :

- w przypadku wniosków złożonych do 15 dnia miesiąca – za dany miesiąc
- w przypadku wniosków złożonych po 15 dniu miesiąca – od pierwszego dnia następnego miesiąca

§ 17

Nie będą uwzględniane wnioski żądające zaprzestania naliczania opłat za wywóz nieczystości wstecz , choćby faktycznie istniała wcześniej przyczyna do uzasadniająca.

TABELA NR 1 PRZECIĘTNE NORMY ZUŻYCIA WODY NA JEDNEGO MIESZKAŃCA W GOSPODARSTWACH DOMOWYCH

L.p.	Wyposażenie (posiadane lub użytkowane urządzenia sanitarne takie jak: natrysk, wanna, toaleta, zlew itp.)	Normy zużycia wody m ³ /mieszkańca/miesiąc
1.	Wodociąg bez ubikacji i łazienki (np. zlew, umywalka)	2,5
2.	Wodociąg ubikacja bez łazienki (np. zlew, umywalka, toaleta)	4,5
3.	Wodociąg ubikacja łazienka (np. zlew, umywalka, toaleta, natrysk, wanna)	6,0

TABELA NR 2 PRZECIĘTNE NORMY ZUŻYCIA WODY W USŁUGACH

L.p.	Wyposażenie (Jednostka odniesienia J.o.	Normy zużycia wody m ³ /mieszkańca/miesiąc
1.	Apteki	1 zatrudniony	3,0
2.	Przedszkola	1 dziecko	1,0
3.	Biblioteki	1 korzystający	0,45
4.	Świetlice	1 miejsce	0,45
5.	Sklepy (spożywcze, mięsne)	1 zatrudniony	1,2
6.	Zakłady usługowe (szewc, krawiec, optyk, zegarmistrz)	1 zatrudniony	0,45
7.	Zakłady fryzjerskie	1 zatrudniony	4,5
8.	Przychodnie i ośrodki zdrowia	1 zatrudniony	0,48