

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY

I. Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 380 z późn. zm.¹⁾),
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.²⁾),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. poz. 70),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.³⁾),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1069 z późn. zm.⁴⁾),
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2007 r. poz. 1513),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

II. Postanowienia ogólne:

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych przez MZBK Kędzierzyn-Koźle, wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną, posiadających zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe – podliczniki – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych), z zastrzeżeniem pkt.IX.
2. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe - podliczniki) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
3. Przez „użytkownika lokalu” rozumie się:
 - a) najemcę oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - b) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
 - c) Zarządcę – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych.
4. Okresowe rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez MZBK.
5. Użytkownik zarówno lokalu opomiarowanego, jak i nieopomiarowanego, w czasie między okresowymi rozliczeniami, wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2016r. poz. 585, 1579.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz. 1893 oraz z 2016r. poz.1250.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz. 1322, poz. 1777 oraz z 2016r. poz. 8, poz. 1250.

⁴⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz. 978, poz. oraz z 2016r. poz. 542.

6. Nadwyżka lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - a) nadwyżka podlega przeksięgowaniu (z zastrzeżeniem pkt.9) na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
 - b) niedobór zostaje zaksięgowany na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją we wskazanym terminie.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu. Nie dotyczy to zamian wzajemnych lokali.
8. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do ABK, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.
9. Odczyty liczników zamontowanych na instalacji ciepłej wody w lokalu będą podstawą do rozliczania ilości zużytej ciepłej wody.
10. Zainstalowane w lokalach wodomierze lokalowe - podliczniki traktowane są jako podzielniki kosztów.
11. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań licznika, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody w budynkach wyposażonych w instalację kanalizacyjną jak i w szamba, w którym mieści się lokal.
12. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych w budynku.
13. W przypadku zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny w budynku) okresowe rozliczenie kosztów odbywa się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
14. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wносить w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.

III. Zasady odczytów wodomierzy i rozliczeń w lokalach nieopomiarowanych.

1. W przypadku lokalu nieopomiarowanego ustala się miesięczną zaliczkę zużycia wody na osobę, na podstawie zużycia za poprzedni okres wg wskazań licznika głównego w budynku i szacunkowego zużycia na 1 osobę. Jeżeli zaliczka znacznie odbiega od faktycznego zużycia ustala się nową zaliczkę.
2. Wynajmujący dokonuje zmiany zaliczki w ciągu roku rozliczeniowego w przypadku zmiany liczby osób zameldowanych w lokalu.
3. Wpływ na wysokość zaliczki ma wyposażenie lokalu w łazienkę, wannę itp.
4. Rozliczenie roczne (niedobór lub nadwyżka na liczniku głównym w budynku) kosztów zużycia wody następuje proporcjonalnie do wysokości zaliczek (m^3) na poczet zużycia wody na dany lokal.
5. W budynkach, w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane, a występuje duże zużycie wody – wówczas lokale nieopomiarowane zostaną obciążone całą różnicą pomiędzy wskazaniem licznika głównego a wskazaniem podliczników w lokalach opomiarowanych proporcjonalnie do wysokości zaliczek (m^3) na poczet zużycia wody na dany lokal.

IV. Zasady odczytów wodomierzy i rozliczeń w lokalach opomiarowanych.

1. W trakcie rozliczenia rocznego, w budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w podliczniki, a suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny w budynku, różnica rozliczona zostanie proporcjonalnie do zużycia na dany lokal.
2. Od momentu zaplombowania, przez pracownika ABK, zainstalowanego podlicznika, ustalona zostaje miesięczna zaliczka, uzgodniona jest przez strony. Zaliczka podlegać będzie rozliczeniu raz w roku. Jeżeli zaliczka znacznie odbiega od faktycznego zużycia administrator może ustalić nową zaliczkę.
3. Użytkownik ma prawo do zmiany zaliczki w ciągu roku rozliczeniowego w przypadku ewidentnych zmian zużycia wody spowodowanych jego sytuacją rodzinną lub według faktycznego zużycia, nie wcześniej jednak niż po 3 miesiącach od ustalenia pierwotnej zaliczki. Zmianę wielkości zużycia wody użytkownik lokalu winien zgłosić w ABK osobiście lub telefonicznie. Zmiana wprowadzona zostanie od 1-go dnia miesiąca następnego.
4. Na żądanie MZBK użytkownik podaje odczyt liczników co najmniej raz w roku oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen wody.
5. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego, stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody) oraz spowodować rozliczenie zużycia wody i odprowadzenie ścieków jak w lokalu nieopomiarowanym.

V. Obowiązki i uprawnienia zarządcy i użytkownika lokalu

1. Do obowiązków i uprawnień zarządcy należy:
 - a) każdorazowe powiadomienie odbiorcy o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków oraz korygowanie opłat poprzez doręczenie zawiadomienia;
 - b) naliczanie opłat oraz powiadamianie użytkowników lokali o ich wysokości;
 - c) kontrola opłombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych: wodomierzy głównych oraz wodomierzy lokalowych – podliczników;
 - d) prowadzenie ewidencji wodomierzy;
 - e) dokonywanie odczytów wodomierzy głównych;
 - f) dokonanie okresowego rozliczenia.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) wystąpienie do MZBK o uzyskanie warunków technicznych montażu podliczników w lokalu, dokonanie montażu ich we własnym zakresie i na własny koszt, a następnie po zamontowaniu zgłoszenie do ABK celem opłombowania instalacji;
 - b) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy zamontowanych przez producenta urządzenia oraz ABK;
 - c) zapewnienie dostępu do podliczników celem dokonania odczytu;
 - d) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza, a fakt niesprawności wodomierza (brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do ABK; niezgłoszenie faktu uszkodzenia licznika skutkować może:
 - w przypadku lokalu mieszkalnego automatyczną zmianą zasad rozliczenia wody na takie jak dla lokalu nieopomiarowanego;
 - w przypadkach dotyczących lokali użytkowych uzasadnionych branżą dopuszczalne jest obciążenie użytkowników lokalu posiadającego niesprawny wodomierz całością kosztów nadmiernego zużycia wody w danym budynku.
 - e) dokonywanie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich

stanu do ABK w wyznaczonym terminie- nie zgłoszenie skutkuje obciążeniem lokatora średnim zużyciem z poprzedniego okresu lub zmianą zasad naliczeń i rozliczeń jak dla lokalu nieopomiarowanego,

- f) legalizacja zamontowanych liczników dokonywana jest zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. z dnia 13 listopada 2007 r.)(wodomierze posiadają wybite cechy legalizacyjne). Błędy wskazań wodomierzy po upływie terminu legalizacji (brak legalizacji) dyskwalifikują je jako indywidualne urządzenia pomiarowe, co skutkuje automatyczną zmianą zasad naliczania i rozliczenia wody, od upływu terminu legalizacji na takie jak dla lokalu nieopomiarowanego;

VI. Zakres odpowiedzialności

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy wodomierza.

VII. Kary umowne

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, zerwania plomb lub stosowania urządzeń zakłócających pracę licznika użytkownik lokalu zapłaci karę w wysokości kosztów zużycia wody wynikających z różnicy pomiędzy sumą wskazań podliczników a wskazaniem licznika głównego budynku . Kara ta jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Zarządca zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego licznika oraz odczytów.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypadku opomiarowanych punktów czerpalnych wody pozalokalowych w budynkach (pomieszczenia wspólnego użytkownika: pralnie, piwnice, suszarnie itp.) oraz punktów czerpalnych wody służących do podlewania ogrodów lub innych celów gospodarczych będzie odbywać się wg następujących zasad: w równej ilości, na osoby korzystające z danego punktu czerpania wody, w ilości uzgodnionej i pisemnie zadeklarowanej przez wszystkie osoby korzystające z danego punktu czerpania wody. (w przypadku budynków całkowicie lub częściowo nieopomiarowanych).
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, podstawą do rozliczenia zużycia wody do dnia wymiany tego wodomierza jest średnie zużycie wody przez użytkownika w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu.
4. W sytuacji wystąpienia awarii instalacji wodociągowej, niezawinionej przez użytkowników lokali i wycieku wody w budynku– ilość zużytej wody ustala się poprzez odjęcie średniego zużycia wody z poprzednich okresów od wskazań wodomierza głównego dla całego budynku i rozlicza się całą różnicę w ramach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w danym okresie rozliczeniowym.

IX. Rozliczanie gminnych lokali we wspólnotach.

1. Wszystkie lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych obowiązują regulaminy rozliczania kosztów zużycia wody przyjęte uchwałą przez te wspólnoty.
2. Regulaminy, o których mowa w ust. 1 są dostępne w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Grunwaldzkiej 6.