

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW DO BUDYNKU ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 5-7 W JASTRZĘBIU-ZDROJU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Żołnierzy Niezłomnych 5-7, w zakresie dotyczącym lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Żołnierzy Niezłomnych 5-7, zwanym dalej „budynkiem”.
2. Ogół właścicieli lokali w budynku przy ul. Żołnierzy Niezłomnych 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju tworzy Wspólnotę Mieszkaniową zwaną dalej „Wspólnotą Mieszkaniową”.
3. Najemca/właściciel jest zwany dalej „użytkownikiem lokalu”.

§ 2

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym (Jastrzębskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Jastrzębiu-Zdroju, a Wspólnotą Mieszkaniową przeprowadzane jest na podstawie wskazań wodomierza głównego budynku, zgodnie z umową o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków oraz uchwalonym przez Radę Miasta Jastrzębie -Zdrój regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w odniesieniu do poszczególnych lokali w budynku przeprowadzane jest na podstawie:
 - w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne – wskazanie wodomierza indywidualnego lub suma wskazań wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem postanowień § 6 (rozliczanie niedoborów/nadwyżek),
 - w lokalach nieopomiarowanych – różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych dzieloną przez ilość lokali nieopomiarowanych z uwzględnieniem postanowień § 6 (rozliczanie niedoborów/nadwyżek).
3. Montaż wodomierzy z nakładką radiową przeprowadzany jest na zlecenie podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością wspólną. Wodomierz indywidualny z nakładką radiową jest własnością podmiotu zarządzającego systemem monitoringu wodomierzy.
4. Rozliczenia zużycia wody dokonywane są z uwzględnieniem danych przekazanych przez podmiot zewnętrzny zarządzający systemem monitoringu wodomierzy.

II. ZASADY ROZLICZANIA

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc bądź jego wielokrotność.
2. Należność za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustalana jest na podstawie stawek jednostkowych – cen za dostarczenie 1 m³ wody i odprowadzenie 1 m³ ścieków oraz opłat ustalonych w taryfie stosowanej przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, która została zatwierdzona i ogłoszona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Dodatkowo lokale zostaną obciążone kosztami:
 - lokale wyposażone w wodomierz z nakładką radiową oraz lokale nieopomiarowane – stawką miesięczną zryczałtowaną (koszt dzierżawy wodomierza), określoną w umowie zawartej z podmiotem zarządzającym systemem monitoringu wodomierzy,
 - lokale wyposażone w wodomierz bez nakładki – dodatkową zryczałtowaną stawką miesięczną za dokonanie odczytu indywidualnego w wysokości 20,00 zł brutto, przy czym brak dostępu do lokalu nie zwalnia z w/w opłaty,
4. W wyjątkowych wypadkach podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną może dopuścić osobiste lub telefoniczne zgłoszenia stanu wskazań wodomierza.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub instalacji z winy użytkownika, podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną zleci wykonanie naprawy na koszt użytkownika.
6. Obciążenia z tytułu należności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dokonywane są w formie zaliczki raz w miesiącu i płatne są wraz z pozostałymi należnościami za korzystanie z lokalu.
7. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada średnio miesięcznemu poborowi wody w ostatnim zakończonym okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku rozpoczęcia przeprowadzania rozliczeń na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego, wysokość zaliczki, która zostanie rozliczona po zakończeniu pierwszego okresu rozliczeniowego następującego po spisaniu protokołu odbioru wodomierza zostanie określona na podstawie obciążenia za ostatni okres rozliczeniowy. Wysokość kolejnej zaliczki zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 7.
9. Wniesione zaliczki rozliczane są na podstawie wykazanego przez wskazania wodomierza indywidualnego faktycznego poboru wody w okresie rozliczeniowym. Jeżeli w danym okresie rozliczeniowym nie dokonano odczytu wskazań wodomierza, rozliczenie zaliczek jest przeprowadzane w oparciu o średni pobór wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
10. Różnica powstała pomiędzy opłatami wniesionymi w formie miesięcznych zaliczek

a faktycznymi kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokali będzie regulowana wg następujących zasad:

- a) kwota równa niedopłacie zostanie uiszczona wraz z pozostałymi należnościami za korzystanie z lokalu za miesiąc, w którym dokonano rozliczenia, a w przypadku nie otrzymania rozliczenia w miesiącu następnym,
- b) kwota równa nadpłacie zostanie zaliczona na poczet należności za korzystanie z lokalu bądź zwrócona na indywidualne konto bankowe użytkownika lokalu.

11. Rozliczenia na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego przeprowadzone będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym spisano protokół odbioru wodomierza. Stanem początkowym rozliczeń będą wskazania wodomierza w ostatnim dniu miesiąca, w którym spisano protokół odbioru wodomierza.

12. W przypadku zamontowania nowego wodomierza zastępującego wodomierz, który powinien zostać wymieniony, lub poddany legalizacji, uznaje się ciągłość rozliczeń na podstawie wskazań wodomierza.

13. Przed upływem terminu legalizacji wodomierza indywidualnego podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną poinformuje użytkowników lokali o procedurze związanej z jego legalizacją/wymianą.

14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do jego udostępnienia każdorazowo na wezwanie podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością (w celu dokonania czynności kontrolnych, legalizacji, wymiany lub innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania instalacji wod-kan i wodomierzy).

§ 4

1. W przypadku wystąpienia wad i usterek w okresie gwarancji, podmiot zarządzający systemem monitoringu wodomierzy zobowiązany będzie do ich bezpłatnego usunięcia w terminie wyznaczonym przez podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną lecz nie dłuższy niż 3 dni robocze.

2. Wszystkie dostarczone urządzenia powinny być objęte gwarancją trwającą, tyle ile okres ich dzierżawy tj. 10 lat.

3. W przypadku usterek wynikających z niewłaściwej eksploatacji, lub będących wynikiem celowych zniszczeń, podmiot zarządzający systemem monitoringu wodomierzy dokona niezbędnych napraw i wymiany uszkodzonych urządzeń, obciążając ich kosztami podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną. Podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną obciąży w/w kosztami użytkownika lokalu.

§ 5

1. W przypadku demontażu wodomierza bez powiadomienia podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością wspólną, niezgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości lub uszkodzenia wodomierza albo naruszenia plomb, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za okres od ostatniej kontroli sprawności i stanu wodomierza oraz założonych plomb nastąpi zgodnie z § 2 ust. 2, tiret drugi.
2. W przypadku niezwłocznego zgłoszenia przez właściciela lokalu nieprawidłowości lub uszkodzenia wodomierza, lub nieumyślnego naruszenia plomb, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za okres od ostatniej kontroli sprawności i stanu wodomierza oraz założonych plomb, do dnia spisania protokołu odbioru nowego wodomierza lub założenia nowych plomb zabezpieczających, lecz nie dłużej niż do końca bieżącego okresu rozliczeniowego, nastąpi wg średniego poboru wody w czterech poprzednich okresach rozliczeniowych.
3. W przypadku stwierdzenia przeróbki instalacji wodnej w lokalu pozwalającej na pobór wody z pominięciem wodomierza albo polegającej na zmianie usytuowania („odwróceniu”) wodomierza lub ustalenia, że użytkownik lokalu w jakikolwiek sposób usiłował wpłynąć na wskazania lub pracę wodomierza, w tym również bez jego uszkodzenia (np. przez ingerencję polem magnetycznym), rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków nastąpi zgodnie z § 2 ust. 2, tiret drugi, za okres od dnia przyjęcia rozliczeń na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego, lecz nie dłuższy niż 12 miesięcy poprzedzających dzień dokonania takiego stwierdzenia i nie dłuższy zarazem, niż od dnia zastosowania analogicznej sankcji w odniesieniu do innego użytkownika lokalu w budynku.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, użytkownik lokalu obowiązany będzie do niezwłocznego doprowadzenia instalacji wodnej w lokalu do prawidłowego stanu.

III. ZASADY ROZLICZENIA NIEDOBORÓW LUB NADWYŻEK

§ 6

1. Niedobory lub nadwyżki przychodów w stosunku do kosztów wynikających z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku, w którym wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze, rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.
 2. Niedobory przychodów w stosunku do kosztów wynikających z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynkach, w których nie wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze, rozliczane są na lokale nieopomiarowane dzielone przez ich ilość.
- Nadwyżki przychodów w stosunku do kosztów wynikających z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynkach, w których nie wszystkie

lokale wyposażone są w wodomierze rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w budynku z wyłączeniem lokali nieopomiarowanych

3. Wyliczony w ten sposób wskaźnik niedoboru/nadwyżki jest podstawą do ustalenia kwoty, która powinna być uiszczona lub zwrócona. Rozliczenie niedoborów lub nadwyżek następuje do dnia 15.03 następującego po zakończeniu roku kalendarzowego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Opłaty, o których mowa w § 3 ust. 2 z wyłączeniem należności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków naliczane są niezależnie od należności pozostałych

2. Opłaty ustala się na każdy lokal dzieląc kwotę opłaty, do której uiszczenia Wspólnota Mieszkaniowa jest obowiązana przez ilość punktów czerpalnych wody. Przypadająca na lokal część opłaty jest uiszczana przez użytkownika lokalu razem z zaliczką, o której mowa w § 3 ust. 6. Opłaty te podlegają rozliczeniu do dnia 15.03 następującego po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 8

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym regulaminie zastosowanie znajdują w szczególności przepisy:

- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 poz. 757,
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 poz. 1061, 1237)
- umowy nr 43/DL/W/2015 zawartej z firmą Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.

§ 9

Wszystkie zmiany lub uzupełnienia niniejszego regulaminu wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem z mocą obowiązywania do rozliczeń za 2024 r.
2. Regulamin zatwierdzono uchwałą nr